

Opinnäytetyö (YAMK)

Bioalat ja Liiketalous

Yrittäjyyden suuntautumisvaihtoehto

2010

Pirjo-Riitta Heimo

# UUSI ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI

– kuluttajanäkökulma



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Tekijä: Pirjo-Riitta Heimo

## UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI – KULUTTAJANÄKÖKULMA

Tässä opinnäytetyössä käsitellään 1.7.2010 voimaan tulevaa asunto-osakeyhtiölakia kuluttajanäkökulmasta. Asunto-osakeyhtiölain toimintaympäristö on osakkeenomistaja, asunto-osakeyhtiö ja ympäröivä yhteiskunta. Lain uudistuksen lähtökohta on asumisen, rakentamisen ja yhteiskunnan muuttuneet tarpeet, jotka antavat tutkimukselle viitekehyksen.

Uudesta laista on vuoden aikana järjestetty lukuisia koulutus- ja tiedotustilaisuuksia eri sidosryhmille kuten isännöitsijät, hallitukset ja tilintarkastajat. Yksi sidosryhmistä on osakkeenomistajat, jotka voidaan edelleen jaotella yrityksiin, sijoittajiin, elinkeinonharjoittajiin, asukkaisiin ja kuluttajiin. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan sitä, miten kuluttaja saa tiedon lain uudistuksen muutoksista ja niiden vaikutuksista hänelle asumiseen tai muuhun kokonaisuuteen. Opinnäytetyön pääkysymys on: *Mikä on kuluttajan kannalta huomioitavaa tietoa uudessa laissa?* Täydentäviä alakysymyksiä, jotka täydentävät pääkysymystä, ovat: *Tiedotetaanko häntä lainmuutoksista? Mikä taho on tiedon väylä?*

Tutkielman laadinnassa ja tutkimusongelman asettelussa hyödynnetään lähteinä Suomen lakia ja siihen perustuvaa lähdemateriaalia. Aihetta lähestytään käyttäen useampaa menetelmää ns. mixing methods: kirjalliset lähteet, arkisto-otanta, kyselytutkimus ja analyysivaiheessa määrällinen menetelmä. Tutkimuksen alussa käytetään laadullista kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Aihetta käsitellään teorian pohjalta kuten Suomen asunto-osakeyhtiölaki, kirjallisuus ja sähköinen data. Niistä kartoitetaan kuluttajaa koskevat lain uudistukset. Kahden valtasanomalehden artikkeleista tehdään otanta, joista saadaan esiin pääteemat: 1) Yhtiön 5-vuotiskorjaussuunnitelma, muutostyörekiesteri ja osakkaan ilmoitusvelvollisuus, 2) Kustannusten jakautuminen ja vastuu, 3) Isännöinnin vastuun kasvaminen, 4) Uuden ostajan saama tarkempi tieto ja 5) Viestinnän tarve. Lopuksi kuluttaja kohderyhmälle lähetetään elektronisena verkkokyselynä tutkimuslomake.

Analyysivaiheessa käytetään kvantitatiivista menetelmää Excel –laskentataulukon muodossa. Parametriton menetelmä ns. jakaumasta vapaa menetelmä on sopiva, koska tutkimuksessa ei ole tunnuslukujen tarvetta vaan vastauksia etsitään alakysymyksiin. Johtopäätös perustuu sekä tutkittuun kirjalliseen materiaaliin, mediaotantaan, että kuluttajille esitettyyn kyselytutkimuksen tuloksiin. Tutkimustuloksen ohessa syntyy kuluttajille kooste lainmuutoksista, jonka kyselyyn vastanneet saavat.

ASIASANAT: asunnot, asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, kuluttajat, osakkeenomistaja, media, yhteiskunta

Author: Pirjo-Riitta Heimo

## The New Housing Companies Act – The Consumer Aspect

The new Housing Companies Act 1599/2009 comes into effect on 1 July 2010 and the purpose of this thesis is to view the Act from the consumer's point of view. In general the Housing Companies Act affects shareholders, housing company and the society. Ultimately the requirement for renewal of the Housing Companies Act has been generated by the changed needs in living standards, construction work and the society, which will also provide the frame and structure for the research.

During the past year there has been plenty of briefings and campaigns to the different interest groups like property managers, boards of the housing company and auditors. One major interest group is the shareholders, which can be divided to companies, investors, entrepreneurs, inhabitants and consumers. The aim of the thesis is to handle the Act from the consumer's point of view, to acknowledge the amendments in new Act, and find out how these effects in housing and other elements. The main research question is: *What is noteworthy in new Act from the consumer's point of view and the two supporting questions are: Is he/she being informed about the amendments in the new Act? Which is the source of the information?*

The theoretical part and the research problem are based on the Finnish Law and other new source material related to the Act. The empirical study is conducted by mixing methods: literature, media archive research, survey and Excel -spreadsheet. First, the research approach is qualitative. The theory is strictly based on the Housing Companies Act, literature and electronic data bases concerning the Act. The research is made about two magazine's articles, which have the following five main themes: 1) Company's 5 year maintenance plan, 2) Distribution of costs and responsibilities, 3) Growth of responsibilities for property managers, 4) Compulsory and better information is provided to the new buyer and 5) The need for the communication. After these the electronic questionnaire is sent for a selected group of consumers via e-mail.

At the analytical stages there has been used quantitative research in the form of Excel-spreadsheet. The parametric free method, which is method free from the statistical distribution etc., is well suited for this research as the answers are required for the two supporting questions. The conclusion is based on researched written material, media survey and the result of the consumer questionnaire. Along the research results an overview of the new Housing Companies Act is being produced and handed out to the people who have responded to the questionnaire.

**KEYWORDS:** consumer, housing, Housing Companies Act, housing company, media, shareholder, society

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>5</b>
1.1 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset	5
1.2 Asunto-osakeyhtiö	7
1.3 Asumisen ja kulutuksen muutokset	8
<b>2 KULUTTAJA</b>	<b>12</b>
2.1 Kulutusyhteiskunta	13
2.2 Kuluttajakansalaisuus	15
2.3 Kuluttajansuojalaki	16
2.4 Kuluttajariitalautakunta	17
2.5 Kotitalouden elinkaari	18
<b>3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI</b>	<b>21</b>
3.1 Lain keskeisiä käsitteitä	22
3.2 Asunto-osakeyhtiön toimiala	27
3.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto	28
3.4 Lain rakenne	29
3.5 Lain uudistuksia	31
3.5.1 Yhtiövastike	37
3.5.2 Kunnossapito- ja muutostyöt	41
3.5.3 Yhtiökokous	43
<b>4 TUTKIMUSMETODIT</b>	<b>46</b>
4.1 Mediaotanta	47
4.2 Pääteemat	47
4.3 Kysymyslomake	50
4.4 Kohderyhmä	51
4.5 Mittarit	52
<b>5 TUTKIMUSTULOS</b>	<b>52</b>
5.1 Tutkimuskysymys	54
5.2 Täydentävät alakysymykset	57
5.3 Täydentävät avoimet kysymykset	58
<b>6 JOHTOPÄÄTÖS</b>	<b>59</b>
<b>7 YHTEENVETO</b>	<b>61</b>
<b>8 LÄHTEET</b>	<b>65</b>
<b>9 LIITTEET</b>	<b>68</b>

## KUVIOT

Kuvio 1. Moderni kotitalouden elinkaari, A modernised family life-cycle	18
Kuvio 2. Kohderyhmän kotitalouksien elinkaari	53

## TAULUKOT

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöiden osuus asuntokannasta joulukuu 2008	8
Taulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ikäjakauma joulukuu 2007	9
Taulukko 3. Asunnot varusteiden mukaan v. 1960-1990	10
Taulukko 4. Modernista kulutusyhteiskunnasta jälkimoderniin elämysyhteiskuntaan	14
Taulukko 5. Osakkeenomistajan roolit ja niiden vastaavuudet	28
Taulukko 6. Uuden asunto-osakeyhtiölain rakenne	30
Taulukko 7. Tutkimusvaiheet aikajakso 27.3.2009–27.8.2010	47
Taulukko 8. Turun Sanomat ja Helsingin Sanomat artikkeliotanta	47
Taulukko 9. Uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksien merkitys kuluttajalle	56

# 1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä käsitellään 1.7.2010 voimaan tulevaa asunto-osakeyhtiölakia kuluttajanäkökulmasta. Asunto-osakeyhtiölain toimintaympäristö on osakkeenomistaja, asunto-osakeyhtiö ja ympäröivä yhteiskunta. Lain uudistuksen lähtökohta on näiden muuttuneet tarpeet ja olosuhteet. Uudesta laista on vuoden aikana järjestetty lukuisia koulutus- ja tiedotustilaisuuksia eri sidosryhmille kuten isännöitsijä-, hallitus-, tilintarkastaja- ja kirjanpitotahot. Asuntosijoittajat on huomioitu esim. pankkien ja vuokranvälitystoimistojen järjestämissä tiedotustilaisuuksissa. Tutkielman laadinnassa ja tutkimusongelman asettelussa hyödynnetään lähteinä Suomen lakia ja siihen perustuvaa lähdemateriaalia. Aihetta lähestytään käyttäen mixing methods menetelmää. Johtopäätös perustuu tutkittuun kirjalliseen materiaaliin, mediaotantaan ja kuluttajille tehtävään kyselytutkimuksen tuloksiin. Kevään 2010 aikana aiheesta on tehty opinnäytetöitä: Iida Eerolan *Uusi asunto-osakeyhtiölaki*, Maria Litmasen *Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän työhön* sekä Pasi Paakalan *Asunto-osakeyhtiölain uudistus osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta* (<https://publications.theseus.fi>). Litmanen on käyttänyt kvalitatiivista tutkimusotetta teemahaastattelemalla viittä isännöitsijää, samaten Eerola haastattelemalla isännöitsijää sekä tilintarkastajaa ja Paakala on keskittynyt käsittelemään lain uudistuksia. Kyseiset alemman korkeakoulututkinnon opinnäytetyöt ovat valmistuneet samanaikaisesti tämän opinnäytetyön kanssa eli aihe koetaan hyvin ajankohtaisena.

## 1.1 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Yksi asunto-osakeyhtiön sidosryhmistä on osakkeenomistajat, jotka voidaan edelleen jaotella yrityksiin, sijoittajiin, elinkeinonharjoittajiin, asukkaisiin ja kuluttajiin. Opinnäytetyön pääkysymys on: *Mikä on kuluttajan kannalta huomioitavaa tietoa uudessa laissa?* Täydentäviä alakysymyksiä, jotka täydentävät pääkysymystä, ovat: *Tiedotetaanko häntä lainmuutoksista? Mikä*

*taho on tiedon väylä?* Opinnäytetyön näkökulma on kuluttaja, joka *luonnollisena henkilönä* omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeet ja käyttää huoneistoa perheensä tai perheenjäsenensä asuntona. Hän ei omista osakkeita tulonhankkimismielessä. Tutkimuksessa tarkastellaan lain keskeisiä muutoksia ja uudistuksia sekä kartoitetaan sitä, miten kuluttaja saa tiedon niiden vaikutuksista asumiseen tai muuhun kokonaisuuteen. Tutkimushypoteesia eli ennakkoarveluja tutkimustuloksesta ei ole vaan uteliaisuus siitä, mitä uuden lain myötä tapahtuu, ja pyrkimys selvittää sitä kuluttajanäkökulmasta.

Tutkimusta lähestytään käyttäen useampaa menetelmää (ns. mixing methods): kirjalliset lähteet, arkisto-otanta, kyselytutkimus sekä analyysivaiheessa Excel-laskentataulukko (Hirsjärvi ym. 2009, 233). Tutkimus on teoreettisesti perusteltavissa asunto-osakeyhtiölailla ja lain valmisteluissa esitetyillä uudistuksen tavoitteilla. Kirjallisuutta aiheesta on ilmestynyt kevään 2010 aikana, niiden julkaisua on odotettu ja niitä on pyritty käyttämään laajasti, jotta saadaan hallittua ja hahmotettua kokonaisuus kattavasti. Kahden valtasanomalehden digitaalisesta arkistokannasta tehdään toistettavissa oleva otanta vuoden ajalta ja saadaan pääteemat laadulliselle kvalitatiiviselle tutkimukselle. Tutkimuskysymystä kartoitetaan kuluttajille suunnatulla kyselylomakkeella, jonka kysymykset ovat strukturoituja monivalinta-, avoimia sekä skaalakysymyksiä (Hirsjärvi ym. 2009, 199). Kerätty kyselytutkimuksen aineisto käsitellään ja analysoidaan kvantitatiivisesti käyttäen Excel-laskentataulukkoa. Mediaa on seurattu yleisesti aiheeseen liittyen vuoden ajan. Artikkelien kriteerinä on niiden käyttökelpoisuus sekä niiden sisältämä kokonaisuus ja loogisuus. Oma asiantuntijuus on luonut ”keskustelua” artikkelien esittämien totuuksien kanssa (Metsämuuronen 2006, 30). Tutkijan oma rooli toimialan työkokemuksen ja tutkintojen YKV ylempi kiinteistönvälittäjä, LKV laillistettu kiinteistönvälittäjä sekä LVV laillistettu vuokranvälittäjä perusteella voi tuoda subjektiivisuutta. Objektiivisuutta haetaan käyttämällä lähteenä mahdollisimman kattavasti median tuottamia artikkeleita ja kuluttajien näkökulmaa.

## 1.2 Asunto-osakeyhtiö

Tutkimuksen viitekehys tulee asunto-osakeyhtiölain kontekstista eli yhteiskunnasta mihin laki sijoittuu, sen malleista ja periaatteista, ja siitä mihin tarkoitukseen laki on määrätty käytettäväksi. Reunaehtoja antaa erityislainsäädäntö kuten rakentamis-, maankäyttö-, terveys-, vero- ja ympäristölainsäädäntö (Jauhiainen ym. 2010, 3). Asunto-osakeyhtiöillä on keskeinen rooli suomalaisessa asumisessa ja sen lainsäädännöllisissä rakenteissa. Se syntyi Suomen itsenäistymisen jälkeen kerrostalovaltaisen asumismuodon yleistyessä kaupungeissa ja taajamissa. Suomen ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan v. 1926 ja sen rinnalla noudatettiin osakeyhtiölakia. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki 809/1991 on ollut voimassa v:n 1992 alusta ja uusi asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 astuu voimaan 1.7.2010. Asumismuotona asunto-osakeyhtiö on ainutlaatuinen. (Grass ym. 2009, 18–20) Ennen kaikkea se mahdollistaa rakennuksen hallinnon ja kunnossapidon sujuvuuden, helpottaa huoneistojen luovutusta eli siirrettävyyttä ja vakuudeksi panttaamista. Muissa maissa asuntojen omistus on järjestetty usein monimutkaisilta vaikuttavilla tavoilla. Kerrostaloasunnon omistajan omistusoikeus huoneistoon voi olla merkitty kiinteistörekisteriin tai perustua rekisteröitävään pitkäaikaiseen siirtokelpoiseen vuokrasopimukseen. Huoneistojen omistajat rakennuksittain päättävät yhteisien osien hallinnoinnista yhdistyksen tai osuuskunnan kautta tai yleisten oikeusperiaatteiden nojalla ilman tarkemmin määriteltyä organisaatio- ja päätöksentekomallia (Sillanpää & Vahtera 2010, 15). Esim. Venäjällä hallinnointiyhteisöön osallistuminen on vapaaehtoista, minkä seurauksena samassa rakennuksessa voi olla yhteiseen päätöksentekoon osallistuvia ja sen ulkopuolelle jättäytyneitä huoneistojen omistajia. Pohjoismaissa on käytössä asumisoikeusyhdistyksiin perustuva asuntojen hallintamuoto tai suoraan asukkaiden omistamat asunnot. Ruotsissa huomattavaa osaa kerrostaloasunnoista hallitaan asumisoikeusmuodossa (bostadsrätt). Ruotsalainen asumisoikeusyhteisö on osuuskuntamuotoinen oikeushenkilö, jonka jäsenellä on oikeus vaatia yhteisöä lunastamaan hänen osuutensa ennalta määrättyyn hintaan. Tanskassa kunkin huoneiston omistajan omistusoikeus rajautuu huoneiston sisäseiniin ja rakennuksen yhteiset osat



sekä maapohja ovat kaikkien huoneistojen omistajien yhteisomistuksessa (ejerlejdighed). Norjassa samaten rakennus sekä maapohja ovat yhteisomistuksessa ja kullakin yhteisomistajalla on yksinoikeus tietyn huoneiston käyttämiseen (eierseksjon). (HE 24/2009 vp, 1:3)

### 1.3 Asumisen ja kulutuksen muutokset

Asuminen on yksityisen kulutuksen suurin menoerä Suomessa. Se on yhdistelmähyödyke, jossa asunnon koko, laatu ja sijaintitekijät vaikuttavat asuntopalveluksen volyymiin sekä vuokraan tai omistusasunnon hintaan. Asunnon valinnan kanssa tehdään samalla päätös sijainti- ja asuinympäristöstä. Omistusasuntojen kohdalla asuntokysyntä on kulutuskysynnän ohella myös sijoittamista, jolta odotetaan pääomatuottoa. (Loikkanen, H. A. & Lyytikäinen, T.; Ahlqvist ym. 2008, 180–181). Noin puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiöissä, ja taloyhtiöiden omistamat kiinteistöt ovat iso osa kansallisvarallisuutta. Hallituksen esitys HE 24/2009 vp sisältää tilastotietoja, joita on koottu taulukoihin 1 ja 2. Niistä ilmenee asunto-osakeyhtiöiden jakaantuminen alueittain sekä rakennusten ikäjakauma (HE 24/2009 vp, 8; Sillanpää & Vahtera 2010, 15-16).

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiöiden osuus asuntokannasta joulukuun 2008

Alue	Prosenttia	Alue	Prosenttia
Pääkaupunki seutu	28 %	Jyväskylän seutu	5 %
Tampereen seutu	8 %	Kuopion seutu	4 %
Turun seutu	8 %	Pori-Rauman seutu	4 %
Oulun seutu	6 %	Seinäjoki, Kotka, Hämeenlinna, Lahti seudut jokaisessa	3 %
Näiden alueiden ulkopuolelle jäävät asunto-osakeyhtiöt sijaitsevat pääosin suurissa asutuskeskuksissa.			

Taulukko 2. Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ikäjakauma joulukuu 2007

Ajanjakso	Rakennuksia	Asuntoja
ennen 1921	1 800	21 000
1921 - 1939	2 700	55 700
1940 - 1959	6 200	101 600
1960 -luku	10 000	199 000
1970 -luku	23 000	292 300
1980 -luku	40 100	230 500
1990 -luku	23 300	129 000
2000 -luku	16 800	110 700

## V. 1920–1960

Suomessa yksittäiset tahot kuten ammattityöläiset alkoivat rakennuttaa kerrostaloja yli sata vuotta sitten. 1920 -luvulla perheasuntojen rinnalle tarvittiin asuntoja poikamiehille ja itsenäisille naisille. Maailmansotien välissä elettiin teollistumisen ja kaupungistumisen ensivaihetta ja samalla modernin kulutusyhteiskunnan esiasteeksi luonnehdittua yhteiskuntakehityksen vaihetta, johon vaikuttivat median sekä jakelu- ja rahoitusjärjestelmien kehittyminen vauhdilla. Kotimaisen tuotannon ja kulutuksen toimintaedellytyksiä paransi mainonnan kasvu. Suomen Kuvalehden lukijakilpailun myötä sana ”mainonta” keksittiin ja otettiin käyttöön. (Heinonen ym. 2005, 50–51) Tämän ajan modernismiin ajoittuu myös rationaalisuuden ideologia, jossa on kolme keskeistä tekijää: funktio eli tarkoituksenmukaisuus, tekninen kehitys, joka mahdollistaa massatuotannon, sekä tasa-arvo, joka mahdollistaa yhteiskunnallisen demokratisoitumisen, sukupuolten roolien muutokset ja kulutusmahdollisuuksien leviämisen (Kulutuksen liikkeet 2009, 229). Toinen maailmansota keskeytti kehityksen, jolloin alkoi ankara elintarvike- ja

kulutustavarasäännöstely. Se purettiin välittömästi sotien jälkeen. Pula-aika jatkui ja ulkomaankauppa saatiin käynnistettyä vasta vähitellen. Mainosalan toipumista kuvaa v. 1949 kumottu mainosvalojen käyttökielto, joka oli julistettu voimaan jatkosodan alussa. Arava-järjestelmä luotiin v. 1949. Sillä tarjottiin halpakorkoista asuntolainaa helpottamaan vaikeaa asuntopulaa. 1950-luvulla muuttoliike kaupunkeihin voimistui ja lähiöitä rakennettiin metsien keskelle. (Heinonen ym. 2005, 53- 54)

## V. 1960–1990

Tehokas aluerakentaminen tapahtui v. 1960–1990 välisenä aikana, jolloin on rakennettu yli 60 % nykyisestä asuntokannasta (HE 24/2009 vp, 1:2). 1960-luku on suuren rakennemuutoksen sekä television ja auton vuosikymmen. Silloin tapahtui modernin kulutusyhteiskunnan läpilyönti. (Heinonen ym. 2005, 55, 59) Asunnosta tuli markkinoilta hankittava hyödyke (Kulutuksen liikkeet 2009, 247). Vuokra-asuminen väheni ja omistusasunnon hankkimisesta tuli tavoite. Kestokulutushyödykkeiden ja palveluiden osuus kulutuksessa kasvoi ja sähköiset kodinkoneet yleistyivät kotitalouksissa. Taulukko 3 esittää asuntojen varustetaso paranemisen v. 1960–1990 ([www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)).

Taulukko 3. Asunnot varusteiden mukaan v. 1960-1990

Varustetaso	1960	1970	1980	1990
Viemäri	51,51 %	74,41 %	90,30 %	96,52 %
Vesijohto	47,06 %	72,05 %	89,34 %	95,30 %
WC	35,36 %	61,36 %	83,92 %	92,91 %
Lämmin vesi	23,22 %	51,95 %	79,72 %	89,83 %
Kylpy/suihkuhuone	15,69 %	39,05 %	68,37 %	87,74 %
Keskuslämmitys	31,14 %	56,02 %	80,21 %	88,88 %
Huoneistosauna			29,83 %	42,18 %

Suomi liittyi Eftan ulkojäseneksi v. 1961. 1970-luvulla kohtuullinen asumis- ja kulutustaso alkoi olla laajojen kansalaispiirien saavutettavissa. Peruskoulun ja kansanterveyslain kaltaiset uudistukset edistivät kehitystä pohjoismaisen hyvinvointi yhteiskunnan suuntaan. Ympäristön tila ja luonnonvarojen riittävyys myös huomattiin. Mainonnassa korostui informatiivisuus. 1980-lukua kuvataan runsauden yhteiskuntana. Talouskasvu oli suhteellisen vakaata, työttömyys vähäistä, kansalaisten aineellinen hyvinvointi kohentunut sekä kaupungin ja maaseudun väliset erot tasoittuneet. Mainonnan painopiste oli mielikuvissa ja elämäntyyliä (Heinonen ym. 2005, 59, 61, 63–64).

## **V. 1990–2010**

1990-luvun alkua painosti talouslama, joka oli seurausta monista tekijöistä: rahamarkkinoiden vapautuminen, markan devalvoinnit, pankkijärjestelmän vaikeudet, konkurssiaalto, työttömyys 18 %, julkisen talouden leikkaukset jne. Suomi liittyi Euroopan unioniin v. 1995, markka liitettiin Euroopan rahaliittoon v. 1998 ja euro-valuutta tuli v. 2002. Vuosikymmenen puolivälissä alkoi ennätykselliset kasvunvuodet ja työpaikkansa säilyttäneet vaurastuivat. (Heinonen ym. 2005, 65) Kotitalouksien nettovarallisuus kasvoi v. 1988 ja 2004 välillä 1,8-kertaiseksi, mihin vaikutti asunto- ja osakemarkkinoiden nousu.. Nuorten varallisuutta kasvatti oman asunnon hankinta kun taas eläke-ikää lähestyvien varallisuutta lisäsi vapaa-ajan asunto, arvopaperit sekä sijoitusasunnot. (www.tilastokeskus.fi) Asumismuotoihin tuli uusia hallinnollisia ja rahoituksellisia malleja kuten asumisoikeusasuminen, jota koskee Laki asumisoikeusasunnoista 650/1990, sekä osaomistusasuminen, jota koskee Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista 232/2002. Suomi tavoitteli maailman johtavan tietoyhteiskunnan asemaa. Median rooli oli näkyvä ja Internet tärkeä jakelu- ja vaikuttamiskanava. Työttömyys hellitti hitaasti, alueelliset kehityserot korostuivat, eriarvoisuus lisääntyi, muuttoliike käynnistyi kasvukeskuksiin ja ylivelkaantuneet muodostivat uuden huono-osaisten ryhmän (Heinonen ym. 2005, 65). Kova talouden kasvu päättyi v. 2007 USA:sta alkaneeseen pankki- ja talouskriisiin, jota seurasi dominoefektinä maailmantalouden lama.

## 2 KULUTTAJA

Kuluttajaa voidaan kuvata henkilönä, jota koskettavat materiaaliset asiat eli hän käytännössä ostaa ja käyttää tarjolla olevia tuotteita ja palveluita (Kotisaari 2003, 14). Yleistäen kuluttaja ajatellaan yksilöksi, mutta synonyyminä kuluttaja käsitteen rinnalla käytetään kotitaloutta. Taloustiede määrittää kotitalouden ja kuluttajan samanarvoisiksi, sillä yksikin henkilö muodostaa kotitalouden. Sen tuotanto, kulutus ja säästäminen nähdään osana talousjärjestelmän toimintaa. (Heinonen ym. 2005, 19)

*Nykyaikainen eurooppalainen kotitalous on eräänlainen pieni taloudellinen yritys, joka ostaa tavaroita markkinoilta ja tuottamalla henkilökohtaisen työpanoksen se valmistaa tuotteita perheen jäsenten tarpeisiin. Näitä ovat viihtyisä asunto, puhtaat vaatteet, ruoka sekä riittävä määrä henkilökohtaista huolenpitoa. (Kotisaari 2003, 39)*

Kuluttaja on tuotteiden ja palveluiden kuluttamisen lisäksi vaikuttamassa siihen, miten niitä kehitetään ja tuotetaan sekä minkä laatuista ne ovat (Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 2008, 15). Käsite kuluttajasta passiivisena vastaanottavana tuotanto- ja jakeluprosessin loppupisteenä on muuttumassa. Kehittyvän tietotekniikan myötä kuluttajasta on tullut merkittävä tuotetiedon levittäjä ja osallistuja. (Uusitalo, L.; Ahlqvist ym. 2008, 408) Mika Pantzar, Kaarina Hyvönen, Petteri Repo ja Päivi Timonen kuvaavat uutta vaihetta Kuluttaja 2.0 –konseptina, joka perustuu ajan kolmeen ilmiöön: uuteen verkottuneeseen tekniikkaan, ihmisen haluun jakaa kokemuksiaan sekä luotetaan kanssaihminen tuottamaan tietoon. Satojen tai miljoonien kuluttajien valintojen yhdistäminen lisää tietoa ja avaa uusia näkökulmia tiedon syntyyn, välittymiseen ja käyttöön. Läpinäkyvyys kasvaa. Toisaalta törmätään tiedon luotettavuuteen, arkaluontoisuuteen sekä yleistettävyyteen. Paikallinen tieto on vaikeaa muuttaa globaaliksi tiedoksi. Mitä lähemmäksi mennään ihmisen yksityiselämää, sitä epätodennäköisempää on kokemusmaailman yhdentyminen. (Pantzar ym.; Ahlqvist ym. 2008, 367-369)

## 2.1 Kulutusyhteiskunta

Elämistä kehittyneessä länsimaisessa yhteiskunnassa ilman kuluttamista ei pidetä enää mahdollisena (Kotisaari 2003, 48). Kulutuksella on iso merkitys kansantaloudessa. Kysyntä on jaettavissa kolmeen osaan kulutukseen, vientiin ja investointeihin. Vienti on avoimessa taloudessa tärkeä kansantalouden kasvattaja ja ylläpitäjä. Se on tarpeen, jotta vastavuoroisesti saadaan tuotteita, raaka-aineita ja palveluita, joita kotimaassa ei voi tuottaa tai ovat liian kalliita tuottaa. Investointeja tarvitaan, jotta voidaan kehittää ja panostaa tulevaisuuteen. (Savela, O.; Ahlqvist ym. 2008, 307- 308)

*Ihminen voi hyvin, kun hän nauttii tarvikkeitaan ja mukavuuksiaan, jotka yleisen puhetapamme mukaan ovat saaneet tavaroiden nimen. Luonto synnyttää ne; mutta ne eivät koskaan koidu hyödyksemme ilman työtä. Tarpeet ovat moninaisia, eikä ole ketään, joka ilman toisten apua on voinut hankkia itselleen edes välttämättömintä, ja tuskinpa kansakuntaakaan, joka ei ole tarvinnut toistaan. Kaikkivalta on itse tehnyt sukukuntamme sellaiseksi, että meidän tulee auttaa toisiamme. Jos tätä yhteistä avunantoa estetään, joko kansakunnan keskuudessa tai sen ulkopuolella, niin se tapahtuu vastoin luontoa.* Lainaus Anders Chydenius v. 1765, Kansallinen voitto, 2 §. ([www.chydenius.fi](http://www.chydenius.fi))

Nykyisen kulutusyhteiskunnan nousun taustalla on hedonistinen kuluttaja. Colin Campbell (v. 1987) yhdistää modernin hedonistisen kulutuksen alkamisen Englannin 1800-luvun alun romanttiseen aikakauteen. Hän korostaa modernin kulutuksen perustuvan päiväunille. Moderni hedonisti on kiinnostunut nautinnoista yleensä (Heinonen ym. 2005, 12). Jaakko Autio ja Minna Autio ovat kirjoittaneet aiheesta *Kulutuksen ihanteet 1920–1970-lukujen sisustusoppaissa – askeettinen hedonismi ja privatisoituva ydinperhe*. Tutkimusaineistona he käyttivät 1920–1970-lukujen sisustusoppaita sekä Kaunis koti -lehden julkaisuja. Sisustuksen tyylit sekä muotivirtaukset kertovat aikakausina vallinneista käsityksistä, kodin asemasta yhteiskunnassa ja muutoksista kulutusyhteiskunnassa. Aineistomateriaalista he analysoivat suomalaisen kulutusyhteiskunnan muutokselle kolme kehityskulkua:

- 1) modernin hedonismin orastava läpimurto,
- 2) rationalismi eli järkipäistäminen,
- 3) privatisoituminen eli kasvava yksityisen tilan haltuunotto arkielämässä.  
(Kulutuksen liikkeet 2009, 230)

### **Modernista kulutusyhteiskunnasta jälkimoderniin elämysyhteiskuntaan**

Perustuvaa laatua olevat tarpeet ovat hyvin moninaisia eivätkä rajoitu vain aineelliseen hyvinvointiin tai ole sillä korvattavissa (Uusitalo, L.; Ahlqvist ym. 2008, 408). Positiivisessa tulevaisuuden visiossa pitää ratkaista luonnonvarojen riittävyys, kestävä kehitys, sosiaalinen eriarvoisuus sekä demokratian vajeet globaalisesti. Luovien kansalaisten itsensä toteuttamisen varassa voisi toimia modernin kulutusyhteiskunnan perinnölle rakentuva jälkimoderni elämysyhteiskunta, jossa keskeistä olisi vuorovaikutteisen demokratian malli sekä kulutuksessa tavoiteltava inhimillinen hyvinvointi. (Heinonen ym. 2005, 67–68) Taulukossa 4 rinnastetaan moderni kulutusyhteiskunta jälkimoderniin elämysyhteiskuntaan.

Taulukko 4. Modernista kulutusyhteiskunnasta jälkimoderniin elämysyhteiskuntaan

	<b>MODERNI KULUTUSYHTEISKUNTA</b>	<b>JÄLKIMODERNI ELÄMYSYHTEISKUNTA</b>
Toiminta	Palkkatyö, yrittäjyys	Itsensä toteuttaminen
Toimija	Tuottaja/kuluttaja	Luova kansalainen
Päämäärä	Kulutus/hyvinvointi	Materiaalinen ja henkinen hyvinvointi
Resurssit	Luonnonvarat	Inhimillinen luovuus
Poliittinen järjestelmä	Edustuksellinen demokratia	Vuorovaikutteinen demokratia
Keskeinen poliittinen organisaatio	Kansallinen hyvinvointivaltio	Globaali hyvinvointipoliittinen lähiyhteisöllisyys

## 2.2 Kuluttajakansalaisuus

Länsimaisen demokratiaperinteeseen kytkeytyy vahvasti kansalaisuus. Kuluttajakansalaisuudessa on kyse kuluttajien oikeuksista ja velvollisuuksista sekä roolista julkisen palvelutuotannon kuluttajana. (Heinonen ym. 2005, 14). Osa kuluttajakansalaisille tärkeistä aineettomista asioista liittyy julkisiin palveluihin tai ilmaishyödykkeisiin sekä niiden saatavuuteen ja laatuun. Kulutus tulee ohjata suuntaan, jossa kuluttajaa kiinnostaa ympäristö- ja esteettiset tarpeet sekä aineeton kulutus kuten yhteys luontoon, turvallisuus, luottamus, kunnioitus, yhteenkuuluvuus ja huolenpito. (Uusitalo, L.; Ahlqvist ym. 2008, 409)

### **Kuluttajapolitiikka 2008–2011**

Valtioneuvosto teki keväällä 2008 periaatepäätöksen kuluttajapoliittisesta ohjelmasta vuosille 2008–2011, joka sisältää keskeisiä kuluttajapoliittisia tavoitteita ja hankkeita, ja joiden pohjana ovat EU:n hyväksymät kuluttajapoliittisen strategian linjaukset vuosille 2007–2013. Hyvinvoinnin säilyttämisen peruskysymykset liittyvät kestävien tuotanto- ja kulutustapojen edistämiseen. Kotitalouksien merkittävimmän ympäristökuormituksen aiheuttavat asuminen, liikkuminen ja ruokailu. Kuluttajille on tarjottava oikeaa ja relevanttia tietoa sekä havainnollisia työkaluja kestävien kulutus päätöksiensä pohjaksi. Pitää pyrkiä mahdollisimman suureen materiaalihokkuuteen siten, että haitalliset vaikutukset vähenevät koko asumisen elinkaaren ajan. (Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 2008, 10, 14)

### **EU:n kuluttajakasvatus**

EU:n kuluttajakasvatusohjelmassa määritellään, että yksilö kuluttajan roolissa pitää saada aktiivisesti osallistumaan yhteiskunnan kehittämiseen ja parantamiseen sekä huomioimaan eettiset tekijät, erilaiset näkökulmat, maailmanlaajuiset prosessit sekä tulevaisuudennäkymät. Tämä edellyttää vastuunottamista kestävästä kehityksestä maailmanlaajuisesti silloinkin kun turvataan yksilön omia tarpeita ja hyvinvointia. (Kotisaari 2003, 20) Kulutuksen makrovaikutukset syntyvät välillisesti teiden rakentamisen, julkisen liikenteen toimivuuden, jätteiden kuljetus- ja hävitys järjestelmien, voimaloiden



rakentamisen ja kaupan keskittymisen seurauksena (Uusitalo, L.; Ahlqvist ym. 2008, 411). Kestävässä kehityksessä kulutukselle määritellään neljä ehtoa:

- Kuluttajalle tulee tarjota asianmukaista informaatiota. Myös itsenäisen tiedonhankinnan ja sen arvioinnin tulee olla mahdollista.
- Kuluttajien tulee hyväksyä asianmukaiset arvot, asenteet ja näkökulmat.
- Kuluttajilla on oltava aineelliset tai ideologiset motiivit päätöksilleen ts. heidän on oltava tietoisia päätöksiensä tuomista lisäeduista heille itselleen.
- Kuluttajilla on mahdollisuus uusien käyttäytymismallien kokeilemiseen käytännössä sekä niiden vaikutusten tarkkailemiseen. Näin mallit muuntuvat osaksi jokapäiväistä elämää. (Kotisaari 2003, 13)

## 2.3 Kuluttajansuojalaki

Kuluttajakaupan säännökset ja kuluttajan tiedontarpeet ovat samat välineestä riippumatta (Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisu 2008, 16). Kuluttajalainsäädäntö on laadittu suojaamaan heikompaa osapuolta eli kuluttajaa taloudelliselta hyväksikäytöltä sekä terveydellisiltä riskeiltä. Kuluttajansuoja on jaettavissa teknisiin ohjeisiin ja säännöksiin sekä lainopilliseen suojaan (Kotisaari 2003, 46). Kuluttajansuojalaki 38/1978 jakaa luonnolliset henkilöt kuluttajiin ja elinkeinonharjoittajiin seuraavasti:

- Kuluttajana pidetään tässä laissa luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten (Kuluttajansuojalaki 4 §).
- Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan tässä laissa luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen ammattimaisesti pitää kaupan, myy tai muutoin tarjoaa kulutushyödykkeitä vastiketta vastaan hankittaviksi (Kuluttajansuojalaki 5 §).

Osakkeenomistaja voi lukeutua elinkeinonharjoittajaksi kun hän käyttää asuntoa tulonhankkimismielessä. Yksittäinen satunnainen vuokra-asunto ei vaikuta vielä tulkintaan, mutta useampi sijoitusasunto tekee hänestä elinkeinonharjoittajan.

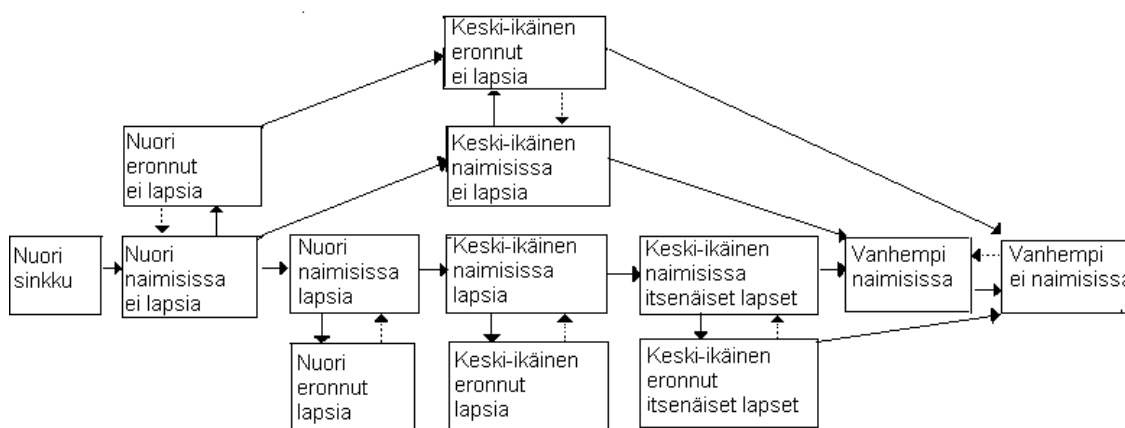
## 2.4 Kuluttajariitalautakunta

Kuluttajariitalautakunta on puolueeton ja riippumaton ratkaisuelin, joka on perustettu tukemaan kuluttajaa riitatilanteissa. Sen antamat ratkaisut ohjaavat kuluttajaoikeutta elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisissä erimielisyyksissä kun ne koskevat kulutustavaroita ja –palveluja, asuntokauppaa, huoneenvuokraa, asumisoikeuden luovutusta ja takaus- ja panttaussitoumuksia. Se ratkaisee yksityishenkilöiden välisiä asuntokauppa, huoneenvuokra ja asumisoikeuden luovutusta koskevia riitoja. ja kumpi tahansa kaupan osapuolista ostaja tai myyjä voi tehdä valituksen. Asuntokaupasta voi tehdä valituksen kuluttajariitalautakuntaan, jos asunto on asumista varten, ei elinkeinotoimintaan eikä työsuhdeasunnoksi. Asunto-osakeyhtiö ei ole elinkeinonharjoittaja eikä lautakunta käsittele osakkaan ja asunto-osakeyhtiön välisiä riitoja. Asuntoja, kiinteistöjä ja muuta asumista koskevat tärkeimmät lait ovat Asuntokauppalaki 843/1994, Maakaari 540/1995, Kiinteistönvälityslaki 1074/2000, Huoneenvuokralait 481 ja 482/1995 ja Asumisoikeuslaki 650/1990. ([www.kuluttajariita.fi](http://www.kuluttajariita.fi))

Keväällä 2010 on annettu ratkaisu käytetyn asunto-osakkeen kaupasta, jossa myyjä laiminlöi tiedonantovelvollisuuden (ratkaisupvm 16.3.2010). Käsittelyn asiasanat ovat: asunnon virhe, asuntokauppa, hinnanalennus, isännöitsijäntodistus, tiedonantovelvollisuus. Taloyhtiössä on kaupanteon jälkeen ilmennyt korjaustarpeita kuten suunnitteilla oleva lämmitysjärjestelmän vaihto öljystä kaukolämpöön sekä yhtiön toisen rakennuksen sade- ja pintavesien poistamisjohtamisen parantamiseen liittyvä urakka. Ostaja ei ole ollut tietoinen ko. korjaustarpeista kauppaa ja ostopäätöstä tehdessään. Kuluttajariitalautakunta suosittaa ratkaisussaan, että myyjä maksaa ostajille hinnanalennuksena 2 000 euroa tuotto- ja viivästyskorkoineen. Annettu päätös oli yksimielinen. ([www.kuluttajariita.fi](http://www.kuluttajariita.fi))

## 2.5 Kotitalouden elinkaari

William D. Wells ja George Gubar esittivät 1960-luvun puolivälissä perheen yhdeksänvaiheisen kulutuskäyttäytymisen elinkaarimallin (The family life-cycle), joka alkaa sinkkuvaiheesta ja päättyy yhdeksänvaiheen kautta yksinasuvaan eläkeläiseen. Tasaisesti etenevän perhemallin käyttäminen suoraan on kyseenalaista mm. avioerotilastojen, työttömyyden ja pätkätoiden vuoksi. Patrick E. Murphy and William A. Staples esittävät, että modernin kotitalouden elinkaari muodostuu viidestä päätekijästä ja niiden kolmestatoista alakategoriasta. Kotitalouden elinkaari mallit auttavat tunnistamaan ryhmien homogeneisuuden. (Dubois 2000, 265, 268)



Kuvio 1. Moderni kotitalouden elinkaari, A modernised family life-cycle

Kotitalouksien elinkaaren vaihe vaikuttaa asumistarpeeseen, median mainonta korostaa toiveita asumistasosta ja yhteiskunta määrittää puitteet kaavoituksella, rakennusmääräyksillä, liikennetarkeisuilla, palveluilla, verotuksella jne. *Vuoden 2010 asuntomessut* Kuopiossa saa kritiikkiä, koska se on jälleen kerran rakennettu hyvätuloisille lapsiperheille. Tutkijoiden Mervi Ilmosen ja Anneli Juntton mukaan messut eivät ole havainneet väestökehitystä ja monenlaisten uusien kuluttajaryhmien syntymistä. Yksin ja kaksinelävien kotitalouksien osuus Suomessa on jo kaksi kolmasosaa. Tutkijat perustaisivat kokonaan uudet *Hyvän kaupunkiasumisen* messut. He korostavat yhteisöllistä asumista kuten sauna- ja pyykkimahdollisuuksien järjestämistä asuinhuoneiston ulkopuolisilla tilaratkaisuilla (HS 16.7.2010, A 5). Asuntoministeri Jan Vapaavuori kehottaa

kuntia antamaan rakennusliikkeille ja kiinteistökehittäjille suurempia alueita toteutettavaksi, jotta saataisiin kehitettyä korttelikokonaisuuksia palveluineen. Uudesta asuntorakentamisesta kannattaisi ottaa esimerkkejä ulkomailta ja eri toimijoiden lyöttäytyä yhteen. Ensi syksyn lakiesityksellä luvataan keventää rakentamisen määräyksiä, ja antaa näin mahdollisuuksia (HS 17.7.2010, A 10).

Katri Koistinen ja Helena Tuorila ovat tehneet Kuluttajatutkimuskeskukselle tutkimuksen *Millainen olisi hyvä elinympäristö? – Aukkaiden näkemyksiä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa*. Tutkimuksessa tarkastellaan, minkälainen olisi taloudellisesti, sosiaalisesti ja toiminnallisesti hyvä elinympäristö sekä miten palvelut ja kotitalouksien arkielämä siihen liittyvät. Tutkittava empiirinen aineisto on kerätty elämysmenetelmällä, joka tuo hyvin esiin uusia näkökulmia sekä löytää heikkoja signaaleita. Tutkittavat jaettiin kolmeen elämänvaiheeseen sekä hyvään tai huonoon variaatioon, jolloin saatiin kuusi kehystarinavariaatiota. Tutkittavat kotitaloudet jakaantuivat seuraavasti:

- Aikuiselle hyvä tai huono elinympäristö, tutkimushenkilön ikä 18–60 v.
- Lapsiperheelle hyvä tai huono elinympäristö, tutkimushenkilön ikä 18–45 v ja taloudessa mielellään lapsia.
- Eläkeläiselle hyvä tai huono elinympäristö, tutkimushenkilön ikä 40–60 v.  
(Koistinen & Tuorila 2008, 10, 12)

Tutkimuksen tuloksena hyvään elinympäristöön liittyy kaikissa ikäryhmissä kolme keskeistä asiaan: usein käytettävät palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä kodista, julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät ja asuinalueet ovat luonnonmukaisia (Koistinen & Tuorila 2008, 46–48).

### **Aikuiselle hyvä tai huono elinympäristö**

Hyvä asuinympäristö panostaa väljyyteen, rakennukset eivät ole kopioita toisistaan ja ne ovat esteettisesti miellyttäviä. Rauhallisella elinympäristöllä ei tarkoiteta eristyneisyyttä. Siinä pitää olla mahdollisuus yhteisöllisyyteen. Kerrostaloasumisessa taloyhtiön odotetaan tarjoavan asukkailleen enemmän palveluita kuin vain hyvin varustetun pyykkituvan. Asukkaat haluavat pystyä

vaikuttamaan asioihin. Huonossa asuinympäristössä ihmiset eivät tunne toisiaan, eivät tervehti, eivätkä ole toisistaan kiinnostuneita. Naapurien metelöinti, tilan ahtaus sekä asunnon kalleus koettiin heikentävinä tekijöinä. Asukkaat ja isännöitsijä eivät ole kiinnostuneita korjauksista, joten taloyhtiöt ovat huonosti hoidettuja. Niissä ei ole tehty tarvittavia julkisivu-, putki- ym. huoneistoremontteja vaan rakennukset ja asunnot ovat saaneet rapistua. Taloyhtiöiden yhteiset piha-alueet ovat huonosti hoidettuja ja antavat nuhruisen vaikutelman. Katujen ja piha-alueiden valaistus ja talvikunnossapito ovat puutteellista. Autojen parkkeerausongelmat samaten kuin pyöräsuojien vandalismi olivat ikäviä yksityiskohtia. Ilkivalta ja häiriköinti lisäävät asukkaan turvattomuutta. (Koistinen & Tuorila 2008, 17–24)

### **Lapsiperheelle hyvä tai huono elinympäristö**

Lapsiperheen ihanteellinen asuinympäristö muistuttaa puutarhakaupunki-idea. Haja-asutusalueet ja syrjäiset lähiöt tuottavat perheen arkipäivään kulkuyhteyksien osalta ongelmaa. Asuinalueen rauhallisuus on yhtä kuin turvallisuus ja alueella toivotaan asuvan muita lapsiperheitä. Omakotitalo on toivottu, mutta yhtäläillä toivotaan asumismuodoksi pari-, rivi- tai pienkerrostaloa. Oleellista on asunnon avaruus ja pohjaratkaisun toimivuus sekä etätyön teon mahdollisuus. Toivotaan vaikuttamismahdollisuuksia sekä alueellista kollektiivisuutta. Huonona mainitaan puutteet talotekniikassa kuten huonelämpötilan säädöt, katkokset vesi-, sähkö- ja puhelin- tai tietoliikenneyhteyksissä sekä mahdolliset kosteusvauriot ja homeongelmat. Liikenne aiheuttaa meluhaittaa ja turvattomuutta. Päihteiden väärinkäyttö, rikollisuus, ilkivalta jne. koetaan alueellisina ongelmina. (Koistinen & Tuorila 2008, 26–28, 47–48)

### **Ikä-ihmiset**

Eläkeläisille hyvä asuinympäristö on kuvauksissa melko tiiviisti rakennettu, hyvin ylläpidetty ja omatoimisuuteen kannustava. Vanhuuden elämänvaihe on usein aktiivista ja itsenäistä aikaa ennen kuin riippuvuus muista ihmisistä kasvaa. Toive on itsenäinen elämä eri-ikäisten ihmisten keskellä. Itsenäinen

asuminen edellyttää uudenlaisten asumis- ja palvelukonseptien kehittämistä. Asumisen laadun toiveita ovat hissi, sauna, oma lasitettu parveke ja toimiva lämmitys- ja ilmastointijärjestelmä. Piha-alueiden tulee olla hyvin valaistuja ja hoidettuja ympäri vuoden ja yleisesti turvallisia. Huono asuinympäristö ei huomioi edellä mainittuja ikääntyneiden ihmisten tarpeita. (Koistinen & Tuorila 2008, 48–49)

### **Ensiasunnoksi halutaan kaksio tai kolmio**

Kiinteistömaailma, joka on suuri kiinteistönvälitysalan franchising-yrittäjien muodostama kiinteistönvälitysketju, julkisti keväällä 2010 analyysiin ensiasunnon kaupoista v. 2008–2010. Ensiasunnon ostajat tekivät kolmanneksen tutkimuksen kohteena olevista asuntokaupoista ja ostivat lähinnä kaksiota ja kolmiota. Yksiö ollaan valmiita ostamaan vain Helsingin keskustasta. Ensiasunnon ostajat suosivat käytettyjä asuntoja. Vain 6 % oli hankkinut kodikseen uudisasunnon ja omakotitalon vielä harvempi. Yli 85 % kyselyyn vastanneista on ostanut oman asunnon, koska uskoo sen olevan hyvä sijoitus pitkällä tähtäimellä ja 45 % siksi, että pitää vuokratasoa liian korkeana. Vastaajista 41 % ilmoittaa motiiviksi vapauden remontoida ja sisustaa asuntoa oman mielen mukaan. Tärkein valintakriteeri on asunnon mieluinen sijainti, toiseksi tärkein hinta/laatusuhde ja kolmanneksi tärkeimpänä pidettiin asunnon hyvää pohjaratkaisua. (Kiinteistömaailma)

## **3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI**

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, jota tässä kutsutaan *uusi laki*, astuu voimaan 1.7.2010. Lailla kumotaan kokonaisuudessaan vuonna 1991 annettu Asunto-osakeyhtiölaki 809/1991, jota tässä kutsutaan *vanha laki* (Laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta 1600/2009, 1 §). Kokonaisuudistuksessa asunto-osakeyhtiöön sovellettavat säännökset kootaan yhteen uuteen lakiin, kun tähän asti on sovellettu myös vanhan osakeyhtiölain 734/1978 säännöksiä. Kun vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa on viittaus osakeyhtiölakiin, kyse on v. 1978 laista, ei uudesta v. 2006 Osakeyhtiölaista 624/2006. Uusi asunto-

osakeyhtiölaki on itsenäinen laki suhteessa osakeyhtiölakiin. (Grass ym. 2009, 20) Uudistus lisää sovellettavien pykälien määrää, koska säännökset on ryhmitelty toisin ja aiemmin yhdessä pykälässä olleita säännöksiä on jaettu useampiin eri pykäliin (Furuhjelm ym. 2009, 7).

### **Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö**

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat yhtiöitä, joissa osakkeilla hallitaan huoneistoja, mutta pääosa tiloista on liikekäytössä. Uutta asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan niihin, mikäli yhtiö on perustettu 1.1.1992 jälkeen. Sitä vanhemmissa yhtiöissä uutta lakia sovelletaan, jos yhtiöjärjestyksessä on lain soveltamisesta määrätty. (AsOYL 1:1 ja luku 28; Furuhjelm ym. 2009, 10) V. 1992 jälkeen perustetun keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan sivuuttaa asunto-osakeyhtiölain soveltaminen ja määrätä, että yhtiöön sovelletaan kaikilta osin osakeyhtiölakia. Siinä voidaan myös määrätä, että yhtiöön sovelletaan tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä, jos osa yhtiön osakkeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa. (AsOYL 28:3; Sillanpää & Vahtera 2010, 20)

### **Kvasiasunnot**

Uutta lakia sovelletaan myös kvasiasunto-osakeyhtiöihin, jotka ovat ennen 1.3.1926 (30/1926) rekisteröityjä asunto-osakeyhtiöitä ja asunto-osakeyhtiötä muistuttavia kiinteistöosakeyhtiöitä, joissa huoneistot on yhtiökokouksen päätöksellä varattu osakkeenomistajille uuden lain 1 luvun 2 §:ssä tarkoitetulla tavalla. (AsOYL 1:1 2mom.; Furuhjelm ym. 2010, 51; Jauhiainen ym. 2010, 8)

## **3.1 Lain keskeisiä käsitteitä**

### **Asunto-osakeyhtiö**

Asunto-osakeyhtiö on voittoa tavoittelematon asuntojen omistamiseen erikoistunut yhtiömuoto, joka on samalla aito osakeyhtiö. Sillä on kaksi päätavoitetta hyvän asumisen järjestäminen ja asunto-omistuksen arvon

kehittäminen. Yhtiöjärjestyksessä on määrätty tarkoitus omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (AsOYL 1:2 1 mom.) Yhtiö hallitsee tonttia ja rakennuksia, kun taas osakkaat omistavat hallintaoikeuden asuntoonsa. (Grass ym. 2009, 17–18)

### **Hallintaoikeus**

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AsOYL 1:2 2 mom.). Asunnon omistaa asunto-osakeyhtiö, joka yhtiöjärjestyksellä tarkoittaa osakkeenomistajan velvollisuudet ja vastuut. Hallintaoikeuden ulkopuolelle jäävästä yhtiön omaisuudesta kuten pihat ja porraskäytävät osakkaat vastaavat yhdessä. (Grass ym. 2009, 17–18) Uudella omistajalla on huoneiston hallintaoikeus siitä lähtien, kun yhtiölle on ilmoitettu hänen omistuksestaan yhtiövastikkeen perimistä varten (AsOYL 2:2).

### **Hallintaanotto**

Yhtiöllä on mahdollisuus lain antamin perustein ottaa huoneisto yhtiökokouksen päätöksellä hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi ja sen on samalla pyrittävä ehkäisemään osakkeenomistajalle mahdollisesti aiheutuvia haittoja (AsOYL 8:2 ja 3; Sillanpää & Vahtera 2010, 223–224) Osakkeenomistaja on esteellinen äänestämään oman huoneistonsa hallintaanottoa koskevasta asiasta, mutta hänellä on oikeus olla yhtiökokouksessa läsnä ja käyttää puheenvuoroja (Furuhjelm ym. 2010, 550).

### **Hallitus**

Hallitus huolehtii yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä ja hallinnosta. Sen tehtävä on yhtiön isännöitsijän valitseminen, erottaminen ja toiminnan valvominen. Hallituksen puheenjohtaja ohjaa ja johtaa yhtiön



toimintaa. Hänen tehtävänsä on luoda hyvä ja avoin ilmapiiri, joka rohkaisee vuorovaikutukseen ja aktiivisuuteen. (Grass ym. 2009, 32–33).

### **Isännöitsijä**

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta sekä hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa, että yhtiön kirjanpito on lainmukaisesti tehty ja varainhoito luotettavasti järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi. (AsOYL 7:17)

### **Käyttöoikeus**

Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osittain toisen käytettäväksi, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Rajoituksia voi olla esim. julkisista varoista tuetussa asunto-tuotannossa. (AsOYL 1:4; Jauhiainen ym. 2010, 19)

### **Käyttötarkoitus**

Huoneiston käyttötarkoitus ilmoitetaan yhtiöjärjestyksessä, ja niitä on käytettävä sen mukaan. Se varmistaa, että asunto-osakeyhtiön kriteerit toteutuvat sekä määrittelee vastikeperusteet ja käyttökustannukset. Huoneistoon tehtävä muutostyö ei saa olla käyttötarkoituksen vastainen (AsOYL 5:1 1 mom.) Käyttötarkoituksen muutos yhtiöjärjestykseen toteutetaan yhtiökokouksen määräenemmistön päätöksellä. Mikäli muutos poistaa asunto-osakeyhtiölle asetetut edellytykset, kyseessä on yhtiömuodon muutos ja vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Lisäksi on huomioitava rakennusluvut sekä kaavamääräykset. (Sillanpää & Vahtera 2010, 31, 91, 156)

### **Osake**

Asunto-osakeyhtiössä ei voi olla osakkeita, jotka eivät tuota hallintaoikeutta. Poikkeuksena voi olla vanhat kvasiasunto-osakeyhtiöt. (Jauhiainen ym. 2010, 55). Osake voidaan rajoituksitta siirtää kaupan, vaihdon, lahjoituksen, perinnön, osituksen tai testamentin perusteella tai muulla tavoin, jollei yhtiöjärjestyksessä

määrätä toisin. Osakkeista sekä niiden siirtämisestä säädetään lain 2 luvussa (AsOYL 1:8). Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei tästä laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Osake, joka kuuluu yhtiölle itselleen, ei tuota oikeuksia yhtiössä (AsOYL 2:1 ja 2; Jauhiainen ym. 2010, 58).

### **Osakehuoneisto**

Osakehuoneistolla tarkoitetaan huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden yhtiöjärjestyksen perusteella ns. huoneistoselityksellä. (AsOYL 1:3; Jauhiainen ym. 2010, 99).

### **Osakekirja**

Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja. Se on painettava painolaitoksessa, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä sellainen turvallisuusjärjestelmä, jolla estetään kahden tai useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä. Osakekirja saadaan antaa kun yhtiö ja osake on rekisteröity ja vain osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle. (AsOYL 2:6) Laissa on erikseen säädetty väliaikaistodistuksesta sekä toimenpiteistä osakekirjan hävitessä.

### **Osakeluettelo**

Hallituksen on ylläpidettävä yhtiön osakkeista osakeluetteloa ja sitä on pidettävä luotettavalla tavalla (AsOYL 2:12). Osakeluettelo on julkinen tietyin rajoittein. Siitä ei saa ilmetä muuta kuin siihen kuuluvat tiedot ja luonnollisen henkilön kohdalla ei saa näkyä osoitetta eikä syntymäaikaa (AsOYL 2:15). (Sillanpää & Vahtera 2010, 47)

### **Osakkeenomistaja/ osakas**

Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, ja päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä, jollei laissa tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AsOYL 1:9). Kun osake on yhteisomistuksessa, voidaan osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia käyttää vain yhteisen

edustajan kautta (AsOYL 2:2). Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista (AsOYL 1:6).

### **Yhtiöjärjestys**

Osakkeenomistajat voivat yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön toiminnasta (AsOYL 1:12). Asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys, josta ilmenee yhtiön perustiedot, keskeinen omaisuus, sen jakautuminen osakkeisiin, määräykset huoneistojen käyttötarkoituksista, yhtiön omistamista tiloista ja yhtiövastikkeen määräytymisperusteista. Siinä määrätään yhtiön toiminnasta ja voidaan yksilöidä mm. piha-alueiden, varastotilojen, autopaikkojen hallintaa. Siihen sisältyy pakottava sisältö eli kohdat, jotka on mainittava, ja siihen ei saa ottaa asunto-osakeyhtiölain tai muun pakottavan lainsäädännön vastaisia määräyksiä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 29)

### **Yhtiökokous**

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen (AsOYL 6:7). Hänellä on ääni-oikeus ja päätösvalta kokouksessa, jollei sitä laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle (AsOYL 6:1). Yhtiökokous päättää asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa tai yhtiöjärjestyksessä (AsOYL 6:12). Osakkeenomistajalla on oikeus saada lain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia saadaan kokouskutsuun (AsOYL 6:6).

### **Yhtiövastike**

Tavallisesta osakeyhtiön toiminnasta poiketen asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiölle maksuja ns. yhtiövastiketta (Sillanpää & Vahtera 2010, 55). Yhtiön menot jaetaan osakkeenomistajien maksettavaksi yhtiöjärjestyksessä mainittavan yhtiövastikeperusteen mukaan (AsOYL 3:1). Siinä voi olla useita vastikeperusteita kuten erikseen hoito- ja pääomavastikkeet. Vastikkeen

jakoperusteena on tavallisesti pinta-ala tai se on esim. jyvitetty erisuuruiksi käyttötarkoitusten mukaan. (Furuhjelm ym. 2009, 12)

### 3.2 Asunto-osakeyhtiön toimiala

Asunto-osakeyhtiö syntyy oikeudellisesti kaupparekisterimerkinnällä, jolloin siitä tulee itsenäinen oikeushenkilö (<http://www.prh.fi/kaupparekisteri>). Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan asunto-osakeyhtiönä rekisteröityyn yhtiöön (Jauhiainen ym. 2010, 5). Sen pääasiallinen tarkoitus on yhtiön ja kiinteistöjen hallinta osakkaiden asumistarpeen tyydyttämiseksi siten, että samalla lain ja yhtiöjärjestyksen määräykset toteutuvat.

*Asunto-osakeyhtiö on palveluyritys, jonka tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan tarjota vastiketta vastaan asumispalveluita osakkeen omistajille ja asukkaille.* (Grass ym. 2009, 27)

Asunto-osakeyhtiön toiminimessä tulee olla sana asunto-osakeyhtiö tai sen tunnettu lyhennys ja uuden lain myötä siitä tulee ilmetä yhtiön kotipaikka. Yhtiökokoukset on pidettävä tällä paikkakunnalla, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisesta paikkakunnasta tai painavasta syystä se voidaan pitää muualla (AsOYL 6:17). Yhtiötä vastaan nostetut kanteet käsitellään kotipaikkakunnan tuomioistuimessa (AsOYL 26:1). (Jauhiainen ym. 2010, 98, 372; Furuhjelm ym. 2010, 97–98) Yhtiö on kirjanpitovelvollinen kuten muutkin oikeushenkilöt ja sen on noudatettava kirjanpitolakia (Sillanpää & Vahtera 2010, 14). Kiinteistön ja rakennusten yllä- ja kunnossapidon sekä kehittämisen lisäksi asunto-osakeyhtiö voi vuokrata omistamiaan huoneistoja ja muita tiloja sekä harjoittaa toimintaa, joka liittyy kiinteistönpitoon (Grass ym. 2009, 21–22). Taloyhtiö ei saa olla pääosakkeenomistaja kiinteistöpalveluyhtiössä, joka tarjoaa kiinteistöpalveluita merkittävässä määrin myös muille kuin yhtiölle ja sen osakkeenomistajille (Sillanpää & Vahtera 2010, 23). Sen omistama kiinteistöpalveluyhtiö voi tarjota sille isännöintipalvelua, mutta ei tilintarkastuspalvelua (Jauhiainen ym. 2010, 23). Ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta se ei saa harjoittaa toimintaa, johon liittyy vastaava riski kuin elinkeinotoimintaan. Se voi sijoittaa rahavarojaan rajoitetulla

riskillä ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisesti. (Grass ym. 2009, 22) Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön (ASOYL 1:5 2 mom.). Palvelutalon tehtäviin voidaan ottaa kuulumaan terveydenhoito-, turva-, ja ruokailupalvelut taloyhtiön asukkaille (Furuhjelm ym. 2010, 73; Sillanpää & Vahtera 2010, 24).

### 3.3 Asunto-osakeyhtiön hallinto

#### Osakkeenomistaja

Yhtiökokous on osakkeenomistajan ainoa mahdollisuus käyttää vaikutusvaltaa yhtiön asioissa asemansa perusteella. Hänellä ei ole laissa säädettyjä oikeuksia vaikuttaa yhtiön johtamiseen yhtiökokouksen ulkopuolella antamalla määräyksiä yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Jos hänet on valittu yhtiön hallitukseen tai sen isännöitsijäksi, silloin hänen päätösvaltansa perustuu asemaan yhtiön johdossa (Sillanpää & Vahtera 2010, 99) Osakkeenomistajan katsotaan hyväksyneen yhtiökokouksen päätöksen ja suostuneen siihen, ellei hän ole jättänyt eriävää mielipidettä. Jos yhtiökokouksessa on äänestetty, kaikki päätöksen puolesta äänestäneet ovat hyväksyneet tehdyn päätöksen ja suostuneet siihen. (Jauhiainen ym. 2010, 445; Furuhjelm ym. 2010, 445) Taulukossa 5 esitetään osakkeenomistajan roolien vastaavuudet keskenään. Kuluttaja on asunto-osakeyhtiölain käsitteissä osakkeenomistaja ja/tai asukas

Taulukko 5. Osakkeenomistajan roolit ja niiden vastaavuudet

Osakkeen- omistaja	Kuluttaja	Elinkeino nharj.	Asukas	Sijoittaja	Yritys	Taloyhtiö
Kuluttaja	X		X			
Elinkeinonharj.		X	X	X	X	
Asukas	X	X	X	X		
Sijoittaja		X	X	X	X	X
Yritys		X		X	X	X
Taloyhtiö				X	X	X

Asunto-osakeyhtiö voi olla omien huoneistojen osakkeenomistaja, kunhan yli puolet pinta-alasta säilyy osakashallinnassa ja asuinkäytössä. Osakkeet eivät anna yhtiölle päätösvaltaa yhtiökokouksessa eivätkä aiheuta sille vastikkeen

maksuvelvollisuutta (Furuhjelm ym. 2010, 56, 112). Jos yhtiön toimet muuttuvat elinkeinotoiminnan harjoittamiseksi, sen toiminta ei ole enää asunto-osakeyhtiölle ominaista ja tarkoituksenmukaista (Furuhjelm ym. 2010, 69). Jakamaton kuolinpesä tai perikunta voi olla omistaja, jolloin kaikki pesän osakkaat osallistuvat omaisuutta koskeviin päätöksiin, ja niistä pitää olla yksimielisyys. Perintöön oikeutetut, mahdollinen vainajan aviopuoliso sekä testamentin saajat muodostavat jakamattoman kuolinpesän siihen saakka kunnes vainajan omaisuus on jaettu. (Kasso 2010, 359–360)

### **Yhtiön hallinto**

Yhtiön hallinnon muodostaa yhtiökokous – hallitus – isännöitsijä. Osakkaiden tehtävä on yhtiökokouksessa valita pystyvä hallitus edustamaan yhtiötä ja tekemään päätöksiä. Yhtiökokous on ylin päättävä elin. Yhtiön johdon muodostaa hallitus ja isännöitsijä. Yhtiöjärjestyksen maininta tai yhtiökokouksen päätös antaa hallitukselle oikeuden isännöintipalvelun valintaan. Jos isännöitsijää ei ole, hallituksen on huolehdittava toimesta. (Jauhiainen ym. 2010, 462) Hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua, ja toiminnasta säädetään uuden lain 7 luvussa. (AsOYL 1:11) Hallituksen jäsenen on oltava luonnollinen henkilö ja oikeustoimikelpoinen. Hän ei saa olla liiketoimintakiellossa eikä henkilökohtaisessa konkurssissa. Heillä on huolellisuus- ja lojaliteettivelvoite yhtiöön ja sen kaikkiin osakkeenomistajiin. (Sillanpää & Vahtera 2010, 25, 208) Yhtiön toimielimiin kuuluu lisäksi tilintarkastaja ja/tai toiminnantarkastaja.

### **3.4 Lain rakenne**

Uuden lain alussa ovat keskeisimmät ja useimmin sovellettavat säännökset ja loppupuolella harvemmin sovellettavat säännökset. Jako näkyy taulukossa 7. Säädöskokonaisuuteen liittyy myös valtioneuvoston asetus, jossa säädetään tarkemmin mm. isännöitsijäntodistuksen sisällöstä (Furuhjelm ym. 2009, 9; Valtioneuvoston asetus 365/2010) Lain pakottavat säännökset liittyvät pääasiassa rakennuksen käyttämiseen, velkojen suojaan, osakkeenomistajien

vähemmistön suojaan sekä erilaisiin viranomaisiin suuntautuviin toimiin. (Grass ym. 2009, 22)

Taulukko 6. Uuden asunto-osakeyhtiölain rakenne

Lain osa	Säännökset	Lain luvut
I	Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike	1-3
II	Kunnossapito- ja muutostyöt	4-5
III	Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen	6-11
IV	Perustaminen ja rahoitus	12-16
V	Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet	17-18
VI	Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen	19-22
VII	Seuraamukset ja oikeussuoja	23-27
VIII	Erinäiset säännökset	28-29

Muutoksien keskeisenä tarkoituksena on selventää yhteisen päätöksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden rajoja, kehittää asunto-osakeyhtiöiden toimintamahdollisuuksia, keventää erilaisia muotovaatimuksia, parantaa osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia, helpottaa yhdenvertaisuusperiaatteen huomioimista yhtiön päätöksenteossa sekä vähentää taloyhtiön toimimiseen liittyvää epävarmuutta (<http://www.om.fi>). Tämä on toteutettu siten, että on

- kevennetty tai poistettu rajoituksia ja muotomääräyksiä kuten helpotettu valtuutetun käyttämistä ja sallittu yhteisömuotoisen isännöitsijän käyttäminen,
- laajennettu jonkin verran sääntelyn tahdonvaltaisuutta kuten laissa säänneltyjä perintäkeinoja voidaan käyttää myös muihin kuin vastikerästeihin,
- säännelty aiemmin vailla sääntelyä olleita ja sen vuoksi epävarmuutta aiheuttaneita menettelyjä. Esimerkiksi vanhojen lunastuslausekkeiden epäselvyyksiä on vähennetty. (Sillanpää & Vahtera 2010, 17)

### 3.5 Lain uudistuksia

Tässä käsitellään asunto-osakeyhtiölain uudistuksia osakkeenomistajan ja lähinnä asunto-osakeyhtiön arkikäytännön kannalta. Tässä ei perehdytä yhtiön rahoitusta, tilintarkastusta, perustamista tai lakkauttamista koskeviin muutoksiin. Lain uudistuksia läpikäytäessä lähdemateriaalina käytetään uuden ja vanhan asunto-osakeyhtiölain lisäksi keväällä 2010 julkaistuja teoksia Matti J. Sillanpään ja Veikko Vahteran *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä* yht. 347 sivua, Jyrki Jauhiaisen, Timo A. Järvisen ja Tapio Nevalan *Asunto-osakeyhtiölaki* yht. 1064 sivua sekä Petteri Kuhasen, Ari Kanervan, Marina Furuhejmin ja Helena Kinnusen *Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari* yht. 1075 sivua. Lisäksi viitataan vuoden 2009 kirjajulkaisuun Ben Grass, Jouko Heino, Keijo Kaivanto ja Markku Kulomäki *Hyvä hallintotapa taloyhtiössä*, joka suosittelee hyvää hallintotapaa, antaa välineitä yhtiön strategialle ja huomioi lainuudistuksen.

#### **Kiinteistön jako**

Uusi laki sallii asunto-osakeyhtiön ja esim. kiinteistöosakeyhtiön omistavan rakennuksen yhdessä. Maakaaren mukaisella hallinnanjakosopimuksella sovitaan tilojen hallinnasta ja sijoittumisesta samaan rakennukseen. (Furuhejm ym. 2010, 54; Jauhiainen ym. 2010, 11; Sillanpää & Vahtera 2010, 29) Yhtiöjärjestyksessä pitää näkyä, että yhtiö omistaa rakennuksen toisen kanssa ja hallinnan perustuvan hallinnanjakosopimukseen (Sillanpää & Vahtera 2010, 35). Osakashallintaan tarkoitetut huoneistot eivät voi sijaita rakennuksessa, jonka hallinta perustuu vuokrasopimukseen (Jauhiainen ym. 2010, 11).

#### **Omakotitalo**

Uuden lain perusteella voidaan perustaa asunto-osakeyhtiö kun sen omistamassa rakennuksessa on vain yksi huoneisto. Asunto-osakeyhtiömuodon etuna on osakkeiden siirtotilanteessa edullisempi varainsiirtovero vrt. arvopaperivero 1,6% – kiinteistövero 4 %. Kun omakotitalokiinteistöä hallitaan asunto-osakeyhtiönä, se velvoittaa yhtiötä pitämään kirjanpitoa ja lain edellyttämät hallinnolliset kokoukset (Furuhejm ym. 2010, 54; Sillanpää &



Vahtera 2010, 19). Esim. kirjallinen selvitys tulevasta 5-vuotiskorjaustarpeesta kuuluu pakollisiin toimiin.

### **Huoneisto**

Huoneistojen määrittely perustuu ensi sijassa yhtiöjärjestykseen ja rakennuspiirustuksiin. Valtioneuvoston asetus 365/2010 1 § määrittää yhtiöjärjestyksiin merkattavien huoneistojen pinta-alojen mittaustavan, joka on rakennusalan hyväksymä huoneistoalan laskemismenetelmä standardi SFS 5139. Ennen 1.1.1992 rekisteröidyn yhtiön pinta-alatietoja ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestykseen. (Jauhiainen ym. 2010, 43; Sillanpää & Vahtera 2010, 31; Valtioneuvoston asetus 365/2010, 1§)

### **Huoneistoon pääsy**

Yhtiön edustajalla on oikeus päästä huoneistoon kun se on tarpeellista huoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai siellä suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä tai niiden valvontaa varten. Käynti on järjestettävä osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä (AsOYL 8:1). Mikäli osakkeenomistaja tarpeettomasti kieltää pääsyn huoneistoon, hänelle saattaa aiheutua korvausvastuu. (Sillanpää & Vahtera 2010, 223- 224)

### **Isännöinti**

Isännöitsijä on luonnollinen henkilö tai uuden lain myötä myös rekisteröity yhteisö, jonka toimitelmistä nimetään päävastuullinen luonnollinen henkilö tehtävään (AsOYL 7:20). Isännöintiyhteisö voidaan valita vasta valtioneuvoston asetuksella säädettyinä siirtymäaikana, koska kaupparekisterin tietojärjestelmä uudistetaan (Sillanpää & Vahtera 2010, 216). Isännöitsijä voi toimia hallituksen puheenjohtajana, jos se on yhtiöjärjestyksen perusteella mahdollista tai kaikki yhtiön osakkeenomistajat ovat siihen suostuneet. (Sillanpää & Vahtera 2010, 208)

## **Isännöitsijäntodistus**

Laki määrittää Isännöitsijäntodistuksen antajan, sen saajaksi oikeutetun sekä sen sisällön. Vuokrausta varten annettavasta isännöitsijäntodistuksesta säädetään valtioneuvoston asetuksessa. (AsOYL 7:27 1 mom.; Valtioneuvoston asetus 365/2010, 8 §).

## **Lunastuslauseke**

Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa ja niiden siirrettävyyttä voidaan rajoittaa vain lunastuslausekkeella. Rajoituksia voi kuitenkin tulla muista laista kuten aravalainsäädännöstä (Jauhiainen ym. 2010, 7). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajalla, yhtiöllä tai muulla henkilöllä on mahdollisuus lunastaa osake kun omistusoikeus siirtyy toiselle (AsOYL 2:5). 1.7.2010 jälkeen noudatetaan siirtyvien osakkeiden lunastusmenettelyssä uuden lain pakottavia säännöksiä ja siten osakkeiden lunastusmenettely saadaan vakiinnutettua. Laissa on olettamasäännöt koskien lunastukseen oikeutettua, lunastuksen kohteena olevia osakkeita, lunastushintaa, yhtiön etuoikeutta ja määräaikoja. Lunastusoikeutta ei ole, jos osakkeensaaja on yhtiössä osakkeenomistaja, edellisen omistajan sukulainen tai aviopuoliso perintökaaren 40/1965 2 luvun mukaan tai jos osake on saatu testamentilla. Lunastushinta maksetaan hallitukselle, joka maksaa sen ostajalle osakekirjaa vastaan. (AsOYL 2:5) Yhtiöjärjestyksessä on mahdollista määrätä olettamasäännöistä poikkeavalla tavalla. ”Vanhoissa” lunastuslausekkeissa voi olla edelleen määräyksiä, jotka eivät korvaudu olettamasäännöillä, ja ne jäävät edelleen voimaan. Lunastusaikana osakkeensaajan ei pidä tehdä huoneistossa korjaustyötä tms. sillä hänellä on korvausvelvoite lunastuksen tehneelle. Tästä on korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2008:64. Lunastusajan vastikevastuu ja vastaavasti mahdollinen vuokratuotto kuuluvat luovutuksensaajalle eikä mahdolliselle tulevalle lunastajalle. (Sillanpää & Vahtera 2010, 48–49, 53) Lunastusoikeus voidaan määrätä koskemaan vain joitain osakkeita kuten autotalleja ja –paikkoja, ja näin estää niiden siirtyminen yhtiön ulkopuolisten hallintaan. Tämä saattaa tukea samalla kaavamääräyksiä kuten autopaikkaa per asukas ja per liiketila (Furuhjelm ym. 2010, 89, 125)

## **Lunastusvelvollisuus**

Osakkeenomistaja on velvollinen lunastamaan toisen osakkeenomistajan osakkeet, kun hän on tahallaan väärinkäyttänyt vaikutusvaltaansa yhtiössä vaikuttamalla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen päätökseen taikka muuhun tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomukseen ja kun toisen osakkeenomistajan oikeussuoja edellyttää sitä. (AsOYL 25:1)

## **Muutostyörekisteri**

Yhtiön hallituksen velvollisuus on säilyttää osakehuoneistokohtaisesti luotettavalla tavalla osakkaiden toimittamat kunnossapito- ja muutostyö-ilmoitukset. Muutostöistä on ylläpidettävä luetteloa ja niiden tulee ilmetä isännöitsijäntodistuksessa. Tiedon säilytysvelvollisuus on koko yhtiön olemassaoloajan. Tiedonsaanti oikeus on huoneiston osakkaalla, pantinhaltijalla sekä välittäjällä, jolla on voimassaoleva myynti- tai vuokraustoimeksianto. (AsOYL 7:27–28)

## **Osakeluettelo**

Osakeluettelon osalta muutosta on se, että virallisen osakeluettelon lisäksi yhtiön on säilytettävä tieto myös aiemmista osakkeenomistajista 10 vuoden ajan siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon (AsOYL 2:14). Erillinen luettelo on siltä varalta, että nykyisten ja entisten omistajien sekä yhtiön välisiä vastuusuhteita joudutaan selvittämään esim. virheellisten korjaustöiden vuoksi. Tiedot tulee poistaa luettelosta kun 10 vuoden määräaika täyttyy. Tietoja saa säilyttää tämän jälkeen vain tieteellistä tutkimusta, yhtiön historian kirjoittamista tai tilastointia varten (Sillanpää & Vahtera 2010, 45–46).

## **Parveke**

Parveke, johon on kulkuyhteys vain yhden huoneiston kautta, katsotaan lähtökohtaisesti osakashallintaan kuuluviksi tiloiksi (AsOYL 1:3). Parvekkeiden sisäpintojen kuten lattia, parvekekaiteiden ja -seinämän sisäpuolen pinnoitemateriaalin kunnossapitovastuu on osakkaalla. Hänen on huomioitava tarvittaessa lumenpoisto parvekkeelta sekä huolehdittava, ettei parvekekasvien

viljely kosteuta ja rapautta rakenteita. Julkisivupinnat, kantavat rakenteet sekä lattian vedeneriste ovat yhtiön kunnossapitovastuulla. (Vastuunjakotaulukko 2010, 11) Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä parvekkeen hallinnasta tai kunnossapitovastuusta olettasäännöstä poiketen. (AsOYL 4:2-3; Furuhielm ym. 2010, 61; Jauhiainen ym. 2010, 16; Sillanpää & Vahtera 2010, 37, 78)

### **Tilintarkastus ja toiminnantarkastus**

Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisen tilikauden tarkastukseen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Alle 30 huoneiston taloyhtiöt valitsevat toiminnantarkastajan ellei yhtiössä ole tilintarkastajaa. Mikäli pieni taloyhtiö haluaa luopua toiminnantarkastuksesta, siitä pitää olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Huoneistoihin lasketaan asuin-, liike-, toimistohuoneistot sekä myös osakemuotoiset autotallit ja -katokset. Toiminnantarkastaja antaa toiminnantarkastuskertomuksen, jossa todetaan mm. yhtiön hallinnon, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuus sekä osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Yli 30 huoneiston yhtiössä tulee olla KHT- tai HTM-tilintarkastaja. Jatkossa termiä tilintarkastus käytetään vain KHT- tai HTM-tilintarkastajan tekemästä tarkastuksesta. Myös näissä yhtiöissä voidaan valita lisäksi toiminnantarkastaja, jolla esim. taloyhtiön asukkaana on mahdollisuus ulkopuolista tilintarkastajaa paremmin todentaa ovatko asiat tehty sovitusti. Hän ei saa olla hallituksen jäsen tai tämän puoliso. (TS 4.7.2010, Asumisliite; HS 10.1.2010, Kotisivu; AsOYLvpL 548/2010, 11)

### **Vahingonkorvausvastuu ja moittiminen**

Lain 24 luvussa säädetään yhtiön luonnollisten ja oikeushenkilöiden vahingonkorvausvastuusta: 1 § hallituksen jäsen ja isännöitsijä, 2 § osakkeenomistaja, 3 § yhtiökokouksen puheenjohtaja, 4 § tilintarkastaja, 5 § toiminnantarkastaja ja 6 § yhtiö. Johdon huolellisuusvelvollisuuteen sisältyy vaatimus huolellisesta toimimisesta ja velvollisuus edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien yhteistä etua. Velvollisuus suojaa vähemmistöosakkeenomistajia ja velkojia, ja on tärkeä esim. johdon vahingonkorvausvastuun arvioinnin kannalta. (Jauhiainen ym. 2010, 35; Sillanpää & Vahtera 2010, 22) Osakkeenomistajalla

ei ole yleistä huolellisuusvelvollisuutta yhtiötä kohtaan eikä velvollisuutta toimia aktiivisesti yhtiössä tai perehtyä sen asioihin. Mikäli hän edesauttaa yhtiökokousta lain tai yhtiöjärjestyksen määräysten vastaiseen toimintaan, hänelle voi syntyä korvausvastuu toiminnastaan. Hänen on korvattava vahinko yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle, kun hän toimii tahallaan tai vahingossa ja rikkoo lakia ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Keskeinen vahingonkorvausvastuu liittyy oman huoneiston kunnossapito- ja uudistustöihin. Se velvoittaa hänet noudattamaan hyvää rakennustapaa, huolellisuuteen ja työn valvontaan. (Sillanpää & Vahtera 2010, 247, 249)

### **Yhdenvertaisuus**

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on asunto-osakeyhtiölain keskeisimpiä periaatteita. Uudessa laissa kielletään yhtiökokouksen, hallituksen tai isännöitsijän päätökset ja toimet, jotka tarkoittavat minkä tahansa epäoikeutetun taloudellisen edun antamista esim. enemmistö osakkeenomistajalle tai hänen läheiselleen vähemmistöosakkeenomistajan kustannuksella. (AsOYL 1:10; Grass ym. 2009, 23) Se ei estä enemmistövallan käyttämistä, mutta se estää enemmistö osakkeenomistajien suosimisen vähemmistön kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaate soveltuu mm. yhtiön tilojen käyttöoikeuksien jakamiseen, yhtiön uudistustoimenpiteiden vastikerahoitukseen ja yhtiön varojen jakamiseen (Sillanpää & Vahtera 2010, 24). Autopaikoissa tulkinta on, että sijoittajaosakkaan etua loukataan, jos hän ei voi tarjota vuokralaiselleen autopaikkamahdollisuutta ja etu on asukasosakkailla (Furuhjelm ym. 2010, 89).

### **Yhtiörakenteen muuttaminen**

Uusi laki antaa mahdollisuuden asunto-osakeyhtiön sulautumisen tai jakautumisen siten, että sulautuvan/jakautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät osittain tai kokonaan yhdelle tai useammalle asunto-osakeyhtiölle tai muulle osakeyhtiölle (vastaanottava yhtiö). Asunto-osakeyhtiö voi sulautua myös asumisoikeusyhdistykseen, jos vastaanottava yhtiö omistaa kaikki yhtiön osakkeet. Jakautuminen voi tapahtua samalla sekä toimivaan että perustettavaan yhtiöön ja se voi olla kokonais- tai osittaisjakautumista. Asunto-

osakeyhtiö voidaan muuttaa osakeyhtiöksi tai osuuskunnaksi siten, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista tulee osakeyhtiön osakkeenomistajia tai osuuskunnan jäseniä. Osuuskuntalaki 1488/2001 3 luku 1 § edellyttää vähintään kolmea osakkeenomistajaa (AsOYL 21:1). Yhtiö ei tällöin purkaudu vaan sen identiteetti muuttuu. Yritystunnus, omistusoikeudet ja sopimussuhteet pysyvät samana siltä osin kuin vastasopimuspuolet asian hyväksyvät. Velkojien suostumus tarvitaan 21:4. (AsOYL 19–21; Furuholm ym. 2010, 884–885)

### **Yhtiöjärjestys**

Uuden lain edellyttämä yhtiöjärjestyksen sisältövaatimus on suppeampi kuin vanhan lain, ja se sisältää pakollisten ja valinnaisten säännösten lisäksi olettamasäännöksiä, joita ei tarvitse erikseen ottaa yhtiöjärjestykseen (ASOYL 6:5, 6:20 ja 21, 7:8, 7:11, 9:4,5 ja 6) Jos yhtiöjärjestys ei vastaa uuden lain säännöksiä, lakiteksti ohittaa yhtiöjärjestyksen määräyksen. Kun yhtiöjärjestystä muutetaan seuraavan kerran, se on muutettava kokonaisuudessaan uuden lainmukaiseksi. Määräaikaa ei ole mihin mennessä uuden lain kanssa ristiriitainen yhtiöjärjestys tulee saattaa ajan tasalle. (Furuholm ym. 2009, 10, 97; Sillanpää & Vahtera 2010, 34). Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös on viivytystä ilmoitettava rekisteröitäväksi, eikä sitä saa panna täytäntöön ennen kuin se on rekisteröity (AsOYLvpL 547/2010, 6:34).

#### **3.5.1 Yhtiövastike**

Lain 3. luku käsittelee yhtiövastiketta ja yhtiövastikeperusteet määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tästä voidaan poiketa kunnossapito- ja uudistustyötä koskien (AsOYL 6:32). Yhtiövastikkeen ja osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuvien kustannuksiin olennaisesti vaikuttaviin toimiin hallitus saa yleensä ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksellä. Sen tulee pääsääntöisesti toimia hyväksytyn talousarvion puitteissa. (Jauhiainen ym. 2010, 462) Kunnossapito- ja uudistustyöt saattavat edellyttää vastikkeen määrän merkittävääkin nostamistarvetta. Kyse on siitä, voiko työt rahoittaa kaikilta osakkeenomistajilta perittävältä vastikkeella ja millaisella enemmistöllä asiasta on päätettävä yhtiökokouksessa (Sillanpää & Vahtera 2010, 59). Yhtiökokouksen

enemmistöpäätöksen pätevyys määritellään asunto-osakeyhtiölain 6:26 §:ssä ja määräenemmistö eli 2/3 äänistä lain 27 §:ssä. Uudessa laissa määrätään, että huoneiston käytön estyessä osakkeenomistajan maksettavasta vastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Käytännössä yhtiön kulujen väheneminen lienee useimmiten varsin pieni (AsOYL 3:5; Furuholm ym. 2009, 14).

### **Hissien jälkiasennus**

Uutuus on säännös hissin jälkiasennuksesta. Yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä päättää hissin jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että yhtiöjärjestyksen mukaiselle vastikeperusteelle määritellään kerroin huoneiston sijaintikerroksen mukaan. Annetuista äänistä enemmistön tulee edustaa niitä osakkeenomistajia, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy (AsOYLvpL 547/2010, 6:32). Kustannusten jakoperuste on yhtiövastikeperuste kerrottuna asuinkerroksella: 1. krs 1/6 osaa, 2. krs 2/6 osaa ja ylin 3 krs 3/6 osaa hissien rakennuskuluista. Kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Esim. kerros- ja rivitalosta muodostuvassa taloyhtiössä rivitalon osakkaat voidaan vapauttaa hissin jälkiasennuksen kustannuksista, koska hissi ei lisää heidän huoneistonsa arvoa. Samaten jos hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneita, sen kustannuksiin osallistuvat vain näiden portaiden osakkaat. (AsOYL 6:32; Furuholm ym. 2010, 14, 422–427; Jauhiainen ym. 2010, 383; Sillanpää & Vahtera 2010, 149–151)

### **Hyvitys**

Yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä yhtiövastiketta voidaan alentaa yhtiölle tulevan säästön perusteella kun osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tekemä työ tai uudistus vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Säännöstä sovelletaan tilanteessa, jossa yhtiö esim. uusii huoneistojen vesihanat ja yksittäinen osakkeenomistaja on jo uusinut ne omalla kustannuksellaan. Yhtiön saamaa säästöä verrataan osakkaan maksusuuteen ja hyvityksen määrä on pienempi näistä. (AsOYL 6:32; Sillanpää & Vahtera 2010, 145; Furuholm ym. 2009, 13) Lähtökohtana on, että osakkaan on toteennäytettävä säästö. Jos

yhtiökokous ei hyväksy esitystä, osakkaalla on oikeus moittia päätöstä hyvitystä koskevien säännösten perusteella (Jauhiainen ym. 2010, 381)

### **Hyödykkeiden yhteishankinta**

Vastikkeella katettavia menoja on täsmennetty uudessa laissa siten, että vastikkeella voidaan kattaa myös rakennuksen ja kiinteistön käyttöön liittyvien hyödykkeiden yhteishankinnat Näin varmistetaan, että yhtiö voi hankkia keskitetysti mm. jätehuoltopalvelut ja television perusoperaattoripalvelut. Yhtiökokouksen enemmistö voi päättää, että laajakaistaoperaattorin palvelu maksetaan yhtiövastikkeella, kunhan palvelu on yhteishankintana edullinen. Kahden kolmasosan määräenemmistöllä yhtiökokous voi myös muuttaa yhtiöjärjestystä niin, että operaattorikustannukset peritään huoneistokohtaisesti. Voidaan tulkita, että ulko-oven lukitus- tai ovipuhelinjärjestelmän uudistus on huoneistokohtaisina jakokustannuksina niin vähäinen, ettei sitä kannata jakaa periaatteen mukaan. (AsOYL 6:32; Furuholm ym. 2010, 180; Sillanpää & Vahtera 2010, 64, 151; HS 10.1.2010, Kotisivu)

### **Käyttökorvaukset**

Taloyhtiöissä, joissa vesimaksu perustuu huoneiston asukkaiden lukumäärään, osakkaiden on uuden lain mukaan ilmoitettava taloyhtiölle huoneiston asukkaiden ja käyttäjien määrä (AsOYL 3:4). Uudessa laissa on huomioitu kuitenkin se, että vuokranantaja ei välttämättä voi tietää huoneistossa kulloinkin asuvien henkilöiden lukumäärää. Yhtiökokouksen enemmistö voi muuttaa yhtiöjärjestystä niin, että veden kulutuksesta perittävä vastike määräytyy huoneistokohtaisen kulutuksen mukaan, jolloin kulutus mitataan huoneistokohtaisilla vesimittareilla. Entisellään pysyy määräys, että huoneiston asukasmäärään perustuva vesimaksu voidaan lisätä yhtiöjärjestykseen vain kahden kolmasosan enemmistöllä. (HS 10.1.2010, Kotisivu) Uutuus on säännös, jonka mukaan yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys, että myös käyttökorvaukset, kuten sauna- ja autopaikkamaksut, ovat vastikkeen luontoisia, jolloin niiden maksamatta jättäminen voisi olla esim. huoneiston hallintaanoton perusteena. (Furuholm ym. 2009, 12)



## **Ostaja**

Uudessa laissa säädetään aiemman lain tapaan, että uusi omistaja vastaa osittain myös edellisen omistajan laiminlyömistä vastikkeista. Nyt tämä vastuu on pidennetty koskemaan vastikkeita, jotka ovat erääntyneet luovutus-kuukautena ja viiden kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä. Vastuu koskee kaikkia ajankohtana erääntyneitä vastikkeita: hoito-, pääoma- ja ylimääräisiä vastikkeita. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyömästä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. (As Oy L 3:7) Uusi omistaja on velvollinen ilmoittamaan osakeomistuksestaan ennen kuin hänellä on oikeus ottaa huoneisto hallintaan (ASOYL 2:2 2 mom.). (Furuhjelm ym. 2010, 206–207)

## **Pääomavastike**

Mikäli yhtiöjärjestyksessä on määrätty pääomavastikkeesta ja lainaosuuksista, mutta siinä ei ole yksilöity pääomavastikkeella maksettavia menoja, pääomavastikkeella voidaan kattaa uuden lain mukaan ainoastaan pitkävaikutteiset menot. Pitkävaikutteisia ovat menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä yhtiön peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Säännös selkeyttää aiemman lain aikana tehtyjä tulkintoja. (AsOYL 3:3 2 mom.; Furuhjelm ym. 2009, 12–13)

## **Tasajako**

Yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä uudistuksen ja kunnossapidon kustannuksista voidaan tehdä tasajako, silloin kun kustannukset ja edut ovat samansuuruiset kunkin huoneiston osalta. (AsOYL 6:32; Sillanpää & Vahtera 2010, 147)

## **Vastikevapautus**

Enemmistöpäätöksellä voidaan päättää siitä, että vain tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa ja vain näille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Annetuista äänistä enemmistön

tulee edustaa niitä osakkeenomistajia, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kun uudistus tehdään vain osaan rakennuksista tai tietyn käyttötarkoituksen huoneistoihin, vastiketta ei peritä niiltä, joilla on eri käyttötarkoitus tai huoneisto sijaitsee eri rakennuksessa. Lähtökohtana on, että uudistus kuten rakennettava sauna, parveke tai hissit vaikuttaa kyseisen huoneiston arvoon. Säännös ei koske putkiremonttia, tietoliikenneyhteyksiä tai yhtiön yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. (AsOYL 6:32; Sillanpää & Vahtera 2010, 143)

### 3.5.2 Kunnossapito- ja muutostyöt

Lain 4. luku käsittelee kunnossapitovastuun jakaantumista ja kunnossapidon toteuttamisesta. Lain 5. luku käsittelee muutostöitä. Rajaa kunnossapito- ja muutostöiden välillä ei ole varsinaisesti määriteltä. Yhtiön vastuuta peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta on laajennettu (Grass ym. 2009, 24). Lain mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle eli kun sitä ei ole laissa ja/tai yhtiöjärjestyksessä hänelle vastuutettu. Pääsääntöisesti osakas vastaa huoneiston sisäpinnoitteiden korjaamisesta sekä kodin laitteista kuten jääkaapista, kiukaasta ja liedestä. Yhtiö vastaa rakenteista sekä perusjärjestelmistä kuten lämmitys, ilmanvaihto, sähkö, vesi, viemärointi ja tiedonsiirto. Lämmitysjärjestelmät kuten sähköpatterit kuuluvat yhtiölle, kun ne ovat osa yhtiön lämmitysjärjestelmää eikä osakkaan yksityisiä asumisen lisäratkaisuja. Huoneistojen WC-istuimet, niiden vesilaitteet sekä vesihanat ovat yhtiön vastuulla. Osakas vastaa tiskialtaasta, lavuaarista, suihkualtaasta, pesukoneen tms. letkuista. (AsOYL 4:2; Furuholm ym. 2010, 236–238; Sillanpää & Vahtera 2010, 74–75) Kiinteistöalan Kustannus ry on julkaissut maaliskuussa 2010 uuden lain mukaisen vastuunjakotaulukon, joka selventää kenelle vastuu kuuluu (Vastuunjakotaulukko 2010).

Osakkeenomistaja ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä (AsOYL 4:3). Huoneiston käytön perusteella kuluvien tai merkittävältä osin osakkeenomistajan henkilökohtaisten mieltymysten mukaisten rakenteiden, pintojen ja laitteiden kunnossapitovastuu

kuuluu uuden lain nojalla osakkeenomistajalle tämän vaikutusmahdollisuuksien rajoissa (Grass ym. 2009, 24). Esim. hanojen osalta on huomattava, että yhtiö vastaa vain yhtiön omaksumasta perustasosta. Jos osakas on asennuttanut jälkikäteen paremmat tai huonommat hanat, hän vastaa niiden kunnossapidosta (Furuhjelm ym. 2010, 237). Huolellisuusvelvoite edellyttää, ettei yhtiön vastuulla oleville rakennuksille, kiinteistölle ja muille huoneistoille aiheudu vahinkoa. Laatuksiterinä on *Hyvän rakennustavan* noudattaminen. (AsOYL 5:1 2 mom.; Sillanpää & Vahtera 2010, 79, 87) Mikäli yhtiö ei suorita tarpeellisia ja välttämättömiä kunnossapitotoimia, vaikka osakas on esittänyt yhtiölle kirjallisen vaatimuksen, osakkaalle on laissa annettu mahdollisuus suorittaa ne itse yhtiön kustannuksella. Näitä korjauksia osakas voi tehdä huoneistossa ja poikkeustapauksessa huoneiston ulkopuolella. (AsOYL 4:4 ja 5; Furuhejm ym. 2009, 16)

### **Ilmoitusvelvollisuus**

Osakkaalle ja käyttöoikeuden haltijalle on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti huoneistossa suoritettavista töistä. Vahingon estämiseksi on oikeus toimia välittömästi. Vastaavasti osakkaan on ilmoitettava yhtiölle kirjallisesti etukäteen kunnossapito- ja muutostyöstä. Ilman ilmoitusta huoneistossa voi tehdä lähinnä maalaus- ja tapetointitöitä. Kun hallitus tai isännöitsijä on vastaanottanut ilmoituksen osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöstä, hänen on viipymättä tiedotettava asiasta sellaiselle osakkeenomistajalle, jonka huoneistoon työ vaikuttaa (AsOYL 4:6-7 ja 5:2). Hallituksen on haettava viranomaisluvut tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan ne (AsOYL 4:10 ja 5:8). Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan suorittamia kunnossapitotöitä, jotta ne tulevat tehdyksi asianmukaisesti. Valvontakustannukset kuuluvat osakkeenomistajan maksettaviksi, ja niiden on oltava oikeassa suhteessa työn laatuun ja laajuuteen (Jauhiainen ym. 2010, 314) Osakkeenomistajan on pidettävä huolta, että työvaiheiden aikataulu on yhtiön tiedossa, jotta valvonta voidaan järjestää (Sillanpää & Vahtera 2010, 89).

### 3.5.3 Yhtiökokous

#### **Koollekutsuminen ja pitoajat**

Uuden lain mukaan yhtiökokous on pidettävä vuosittain 6 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Säännös on pakottava eli yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta (AsOYL 6:3). Yhtiökokouskutsu on lähetettävä vähintään kaksi viikkoa ja aikaisintaan kaksi kuukautta ennen kokousta. Uusi laki menee vanhan yhtiöjärjestyksen edelle, jos siinä on määritelty esim. yhden viikon kokouskutsu aika. Kutsu on toimitettava kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle ja sen saa lähettää sähköpostilla, jos osakas on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa taloyhtiölle nimenomaan tätä tarkoitusta varten. (AsOYL 6:18–21)

#### **Pöytäkirja ja oheismateriaali**

Uusi laki velvoittaa taloyhtiötä pitämään tiettyjä asiakirjoja nähtävänä kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta. Näitä asiakirjoja ovat hallituksen päätösehdotukset, yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus (AsOYL 6:22; Furuholm ym. 2009, 19). Näiden lisäksi yhtiökokouksessa on esitettävä selvitys yhtiössä jo tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä sekä selvitys kokousta seuraavan viiden vuoden korjaustarpeista, kun ne vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin (AsOYL 6:3). Ensimmäisen kerran korjaustarveselvitys tulee esittää 1.7.2010 jälkeen pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Laissa säädetään erikseen yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluviksi sellaiset kunnossapitoasioita, jotka ovat laajakantoisia ja vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin (Furuholm ym. 2009, 19). Yhtiökokouksen pöytäkirja on numeroitava juoksevasti ja säilytettävä luotettavalla tavalla. Se on oltava viimeistään neljän viikon kuluttua yhtiökokouksesta osakkeenomistajien nähtävänä isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan luona. Lisäksi hänellä on oikeus saada siitä jäljennös. (AsOYL 6:23; Sillanpää ym. 2010, 133)

## **Asukkaiden osallistumisoikeus**

Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen (AsOYL 6:7). Jos yhtiöissä on vähintään viisi osakehuoneistoa, joilla on eri omistajat, yhtiössä vuokraoikeuden tms. perusteella asukkaana olevat saavat osallistua ja käyttää puhevaltaa sellaisessa yhtiökokouksessa, jossa käsitellään yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä, yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai sellaista kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen tai asukkaan huoneiston taikka yhteisten tilojen käyttöön. Yhden tai muutaman osakkeenomistajan omistamassa tai valtion lainoittamassa asunto-osakeyhtiössä sovelletaan Lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990 (AsOYL 6:11; Jauhiainen ym. 2010, 356). Osallistumisoikeus koskee ainoastaan asukkaita, muuhun käyttötarkoitukseen tarkoitetuilla huoneistojen haltijoilla osallistumisoikeutta ei ole (Jauhiainen ym. 2010, 306).

## **Avustaja**

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa voivat käyttää yhtiökokouksessa yhtä avustajaa, joka avustettavan tahdon mukaisesti osallistuu asioiden käsittelyyn, keskusteluun ja päätöksentekoon (AsOYL 6:8; Sillanpää & Vahtera 2010, 121).

## **Enemmistö päätös**

Osakkaat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jossa päätökset yleensä tehdään annettujen äänten enemmistöllä (AsOYL 1:9). Uutta laissa on se, että päätöksiä voidaan tehdä myös kokousta pitämättä, jos kaikki osakkaat ovat asiasta yksimielisiä. Näistäkin päätöksistä on kuitenkin tehtävä pöytäkirja (AsOYL 6:26). Käytäntö sopii pieniin yhtiöihin tai jos yhtiössä on vähän osakkeenomistajia.

## **Etäosallistuminen**

Etäosallistuminen voidaan toteuttaa esim. tosiaikaisesti teknisen apuvälineen avulla kuten reaaliaikaisena kuva- ja ääniyhteytenä tai tietoverkkoyhteytenä tai perinteisen postin, sähkö-postin, telekopion tai muun vastaavan yhteyden

kautta. Säännöksen sanamuodosta johtuu, että yhtiön on aina järjestettävä myös perinteinen yhtiökokous. (AsOYL 6:17; Asunto-osakeyhtiölakiopas, 7)

### **Kyselyoikeus**

Jos hallitus yhtiökokoukseen liittyen katsoo, ettei tietoa voi antaa osakkaalle aiheuttamatta yhtiölle olennaista haittaa, sen on annettava pyydetty tieto yhtiön tilin- ja toiminnantarkastajille kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta. Osakkeenomistajalle toimitetaan heiltä saatu lausunto asiasta tiedoksi viipymättä. Hyvänä asunto-osakeyhtiökäytäntönä voidaan pitää, että osakkeenomistajalla on suhteellisen laaja oikeus saada tietoa yhtiön asioista kuitenkin loukkaamatta yksittäisiä osakkeenomistajia ja asukkaita. (AsOYL 6:25; Sillanpää & Vahtera 2010, 135–136)

### **Päätöksen moite**

Osakkeenomistajalla on oikeus moittia yhtiökokouksen päätöstä, jos asian käsittelyssä ei ole noudatettu asunto-osakeyhtiölain menettelyä koskevia säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai osakkeenomistajan oikeuteen tai jos päätös muutoin on niiden vastainen. Tällainen asia voi olla esim. yhtiökokouksen kutsutapa tai sen sisältö. (AsOYL 23:1; Sillanpää & Vahtera 2010, 231)

### **Toimivalta**

Uusi laki sisältää säännökset siitä, missä asioissa ja miten toimivaltaa voidaan siirtää yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän välillä. Pääperiaatteena on, että hallituksen yleisiin tehtäviin kuuluva asia voidaan siirtää yhtiökokoukselle ja hallitus voi ottaa päätettäväkseen isännöitsijän yleisiin tehtäviin kuuluvan asian. Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän tehtäviin on lisätty vastuu kiinteistönpidon asianmukaisesta järjestämisestä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei muualla tässä laissa erikseen säädetä. (AsOYL 6:2; Grass ym. 2009, 26; Furuholm ym. 2010, 464, 492)

## Valtuutus

Uudesta laista on poistunut erityinen valtuutussäännös, jossa samassa rakennuksessa asuva yhteisomistaja ei tarvinnut valtakirjaa muilta yhteisomistajilta edustaessaan kyseisien huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Uuden lain mukaan valtuutus tarvitaan kaikilta yhteisomistajilta. Säännöksen maininta useat yhteisomistajat tarkoittanee useampaa kuin kahta eli jos yhteisomistajia on vain kaksi molemmat voivat olla kokouksessa läsnä ja ilmoittaa kumpi edustaa äänestyksessä. Jos heitä on useampia, heidän on valittava yksi edustaja kokoukseen. Valtakirjalla ei ole enää enimmäiskestoaikaa, joka vanhan osakeyhtiölain mukaisesti oli kolme kuukautta. Se voi olla avoin, yksilöity, määräaikainen ja toistaiseksi voimassa oleva valtakirja tai muu valtuutus, ja sen voi peruuttaa ennen voimassaoloajan päättymistä. Valtuutus voidaan jatkossa osoittaa myös muulla kuin valtakirjalla esim. sähköpostilla tai puhelimitse. (AsOYL 2:2 3 mom.; AsOYL 6:8; Jauhiainen ym. 2010, 349–350; Furuholm ym. 2010, 112)

## 4 TUTKIMUSMETODIT

Tutkimuksen pääkysymystä ”*Mikä on kuluttajan kannalta huomioitavaa tietoa uudessa laissa*” on kartoitettu kolmoisluvussa, jossa käsitellään uuden lain muutoksia osakkeenomistajan ja taloyhtiön kannalta. Tässä luvussa käsitellään täydentäviä alakysymyksiä: *Tiedotetaanko häntä lainmuutoksista? Mikä taho on tiedon väylä?* Kahden valtasanomalehden artikkeliaineistosta tehdään vuoden ajalta otanta ja etsitään pääteemat. Valitulle kuluttajakohderyhmälle lähetetään verkkokyselynä lomake, jonka toimivuus on käyty läpi pilottina väliseminaarissa maaliskuun lopulla. Tällöin tutkimuksen näkökohdat tarkistettiin ja tarvittavat korjaukset ja lisäykset tehtiin kysymyksen muotoiluun. Opinnäytetyön vaiheet näkyvät taulukosta 7. Työn alkamisajankohta on 27.3.2009, jolloin hallitus teki eduskunnalle esityksen uudesta asunto-osakeyhtiölaista HE 24/2009 vp ja päättymisajankohta on loppuseminaari pvm 27.8.2010. Tutkimuksessa käytetään useampaa menetelmää: kirjalliset lähteet, arkisto-otanta ja kyselytutkimus. Median kirjoittelua aiheesta on seurattu runsaan vuoden ajan.

Taulukko 7. Tutkimusvaiheet aikajakso 27.3.2009–27.8.2010

HE vp 24/2009 27.3.09	AsOYL 1599/2009 22.12.09	Pilotti seminaari 30.3.10	Kyselytutkimus kohderyhmälle lähetetty 3 krt 11.4. 21.4. 9.5.	Analyysivaihe, tutkimustulos	Reflektointi, tarkistus, kirjoitus	johtopäätös
Teoria: AsOYL 1. vaihe			Teoria: tutkimus ja kuluttaja huhti- toukokuu 2010	Teoria: AsOYL 2. vaihe 3 uutta kirjajulkaisua touko-heinäkuu 2010		
Media arkisto-otanta						
Median seuranta						

#### 4.1 Mediaotanta

Aineistona käytetään paikallisen ja valtakunnallisen sanomalehden digitaalisia arkistokantoja: Turun Sanomat [www.ts.fi](http://www.ts.fi) ja Helsingin Sanomat [www.hs.fi](http://www.hs.fi). Haun aikarajaus on hallituksen esityspäivästä 27.3.2009 vuosi eteenpäin, ja haun tulos näkyy taulukosta 8.

Taulukko 8. Turun Sanomat ja Helsingin Sanomat artikkeliotanta

Viite nro	Otsikko	Pvm
TS1	Asunto-osakeyhtiöiden selvitettävä korjaustarve	18.5.2009
TS2	Asuntoyhtiölaissa puutteita	12.6.2009
TS3	Asunnonostajalle lisää tietoa lakimuutoksen myötä	20.6.2009
TS4	Isännöintisopimus määrittelee isännöintipalvelun sisällön	4.7.2009
TS5	Asunnon ostajalle luvassa enemmän tietoa	2.8.2009
TS6	Elämää pykälän mukaan	4.10.2009
TS7	Vastuu vesihanoista säilyy taloyhtiöllä	24.11.2009
TS8	Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu – mikä muuttuu ja mitä pitää tehdä	10.2.2010
HS1	Remonteista pitää raportoida taloyhtiölle ensi vuonna	11.6.2009
HS2	Putkiremontin kulut jaettava reilummin	24.8.2009
HS3	Kuntotodistus saatavilla	31.10.2009
HS4	Tarvitaanko uuteen asunto-osakeyhtiölakiin yli kolmesataa pykälää?	7.12.2009
HS5	Isännöitsijät auttavat taloyhtiöitä uuden lain tavaamisessa	10.12.2009
HS6	Uusi asunto-osakeyhtiölaki mullistaa taloyhtiöiden elämää pvm 10.1.2010. Koti-sivu osiossa kattava sivun artikkeli	10.1.2010.
HS7	Mitä tehdä parvekelumille?	14.2.2010
HS8	Nyt on aika – taloyhtiöiden kokoussesonki alkaa maaliskuun huhtikuussa	21.3.2010

#### 4.2 Pääteemat

Otanta sanomalehtien arkistosta nosti esille viisi pääteemaa:



- 1) Yhtiön 5-vuotiskorjaussuunnitelma, muutostyörekisteri ja osakkaan ilmoitusvelvollisuus
- 2) Kustannusten jakautuminen ja vastuu
- 3) Isännöinnin vastuun kasvaminen
- 4) Uuden ostajan saama tarkempi tieto
- 5) Viestinnän tarve.

### **Yhtiön 5-vuotiskorjaussuunnitelma, muutostyörekisteri ja osakkaan ilmoitusvelvollisuus**

Asunto-osakeyhtiöiden on ensi vuodesta lähtien käsiteltävä vuosittain yhtiökokouksessaan taloyhtiön seuraavien viiden vuoden korjaustarve. Isännöitsijäntodistukseen tulee myös maininta siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä kuntoarvioon, -todistukseen tai muuhun sellaiseen perustuva pidemmän aikavälin korjaussuunnitelma. Peruskorjauskustannusten saamiseen järkevälle tasolle auttaisi kaikkinaisen läpinäkyvyyden lisääminen. Jatkossa osakkaiden on ilmoitettava huoneistoremonteistaan yhtiölle etukäteen kirjallisesti. Käytännössä kaikki muu kuin tapetointi- ja maalaustyöt kuuluvat ilmoitusvelvollisuuden piiriin. (TS1, TS2, TS3, TS4, TS5, TS6, TS8, HS1, HS3, HS5, HS6, HS8)

### **Kustannusten jakautuminen ja vastuu**

Asunto-osakeyhtiölain uudistus tuo mukanaan suuren määrän muutoksia aina hissien rakentamisesta wc-kalusteisiin. Nykyisestä poiketen hissien kustannukset jaetaan jatkossa sen mukaan, kuinka hissien arvioidaan vaikuttavan kunkin huoneiston arvoon. Kustannukset jaetaan ylhäältä alaspäin siten, että ylemmät kerrokset maksavat hissistä enemmän kuin alemmat kerrokset. Yhtiökokouksen enemmistö voi uuden lain aikana päättää, että laajakaistaoperaattorin palvelu maksetaan yhtiövastikkeella. Yhtiö olisi vastakin velvollinen pitämään kunnossa huoneistojen rakenteet ja eristeet sekä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut perusjärjestelmät. Selvyyden vuoksi uuteen

lakiin kirjoitetaan, että koko wc-laite on taloyhtiön vastuulla. Vastuu taloyhtiöiden asuntojen vesihanoista säilyy vastaisuudessaakin yhtiöllä. Uudessa laissa osakkaalle asetetaan velvoite pitää huoneistoparvekkeet puhtaina. (TS1, TS2, TS6, TS7, TS8, HS2, HS6, HS7)

### **Isännöinnin vastuun kasvaminen**

Vanhassa laissa on alle sata pykälää ja tulevassa yli kolmesataa. Siihen on kerätty kaikkea ottamatta huomioon mitä maallikkojäsenistä muodostuvat asunto-osakeyhtiöiden hallitukset pystyvät kohtuudella sulattamaan ja soveltamaan. Hallituksen jäsenen ei tarvitse alkaa tavata lakia, sillä sitä varten on olemassa isännöintipalvelu. Isännöintiyrityksille tulee merkittävästi lisätyötä muutostyö- ja kunnossapitoilmoitusten vastaanottamisesta, käsittelystä, tarkastamisesta, rekisterin ylläpitämisestä ja tietojen siirtämisestä isännöitsijäntodistuksiin. Kasvavan palvelukokonaisuuden vuoksi isännöinti maksaa jatkossa enemmän. Lakimuutoksen johdosta asunto-osakeyhtiöiden on sovittava uusista palveluista isännöintiyrityksen kanssa. (TS1, TS3, TS4, TS5, HS4, HS5)

### **Viestinnän tarve**

Taloyhtiöiden viestinnästä ja sen kehittämistarpeesta kirjoiteltiin vuoden aikana paljon myös artikkelien hakusanalla ”uusi asunto-osakeyhtiölaki” lisäksi. Asunto-osakeyhtiölain muuttuessa ja pykälämäärien kasvaessa on syytä korostaa tiedonkulun tärkeyttä yhtiön sisällä. Osakkaita kannattaa tiedottaa muuttuvista määräyksistä sekä heille tulevista uusista velvoitteista mahdollisimman hyvissä ajoin. Valtaosa hallituksen jäsenistä on tavallisia asukkaita, joiden ydinosaamisaluetta ei ole sen enempää taloyhtiön johtaminen kuin viestintäkään. Isännöintipalvelu on olemassa sitä varten. Toimintatavoista pitää sopia tarkasti, jotta niin isännöinnille kuin hallituksellekin on selvää, miten toimitaan. Isännöinti- ja muidenkin sopimusten sisällöstä on syytä tiedottaa riittävästi myös yhtiön osakkaille ja asukkaille, jotta vältytään turhilta väärinkäsityksiltä ja virheellisiltä odotuksilta. (TS4, TS5, TS8, HS4, HS 5)

## Uuden ostajan saama tarkempi tieto

Uuden lain myötä osakkeenomistaja tulee saamaan nykyistä tarkempaa tietoa yhtiön tilasta ja huoneiston kunnosta. Muutostyörekisterin lisäksi taloyhtiöt veloitetaan tekemään 5-vuotissuunnitelma korjaushankkeista. Kun nämä tiedot lisätään isännöitsijäntodistukseen, asunnon ostaja saa painavan tietopaketin, jonka perusteella on helppo tehdä osakkeen ostopäätös. (TS1, TS3, TS5)

### 4.3 Kysymyslomake

Tutkimuskysymystä lähestytään kysymyslomakkeella (Liite 1), joka muodostuu strukturoiduista monivalintakysymyksistä, joista osa sisältää myös avoimen valintavaihtoehdon, skaalakysymyksistä nrot 12 ja 13 sekä lopuksi kolmesta avoimesta kysymyksestä nrot 14 - 16. Kysymyksien muotoilussa on huomioitu toisen luvun kuluttajaosion esiin tuomia seikkoja, kolmannen luvun lain uudistuksia sekä neljännen luvun mediaotannon pääteemat. Kyselylomakkeen kuusitoista kysymystä rakentuvat seuraavasti:

- Kysymys 1 määrittää vastaajan sukupuolen, opiskeltavan alan sekä iän. Nämä tekijät ovat mukana varalta, että niillä olisi merkitystä tutkimuksen kannalta.
- Kysymys 2 määrittää kotitalouden asumismuodon. Samalla kartoitetaan löytyykö vastaajien joukosta ensiasunnon omistajaa ja ko. asunnon kokoa. Taloyhtiön koolla haetaan alle 30 asunnon yhtiössä toiminnantarkastaja ja yli 30 asunnon yhtiössä HTM ja/tai KTM tilintarkastajavaatimuksen merkittävyyttä.
- Kysymykset 3 ja 4 tarkentavat tutkittavan asemaa. Onko hän kuluttaja, mahdollisesti elinkeinoharjoittaja ja/tai taloyhtiön edustaja?
- Kysymykset 5, 6 ja 7 varmistavat onko uutta asunto-osakeyhtiölakia käsitelty taloyhtiön kevät yhtiökokouksessa 2010.

- Kysymykset 8 ja 9 tarkentavat onko vastaaja huomannut aiheen käsittelyn mediassa, mikä tiedotusväline on kyseessä sekä viestinnän toimivuutta.
- Kysymykset 10 ja 11 tarkastelevat taloyhtiön viestintäkulttuuria.
- Kysymykset 12 ja 13 tarkentavat vastaajan tietämystä uudesta asunto-osakeyhtiölaista sekä kokeeko hän sillä olevan merkitystä hänelle.
- Kysymykset 14, 15 ja 16 ovat avoimia ja niillä haetaan vertailutietoa luvun kaksi tutkimukseen *Millainen olisi hyvä elinympäristö? – Aukkaiden näkemyksiä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa.*

Kysymyslomake vastauspyyntöineen on lähetetty sähköpostilla kolme kertaa otannan kohderyhmälle 11.4., 21.4. sekä 9.5.2010. Kyselytutkimukseen vastanneille lähetetään vastauskiitos sekä kooste, jossa on kolmannen luvun taulukko 6 *Uuden asunto-osakeyhtiölain rakenne* sekä kohta 3.5 *Asunto-osakeyhtiölain uudistukset* lähdeviittauksineen.

#### 4.4 Kohderyhmä

Kyselytutkimuksen kohteeksi on valittu tradenomi, restonomi tai sosionomi tutkinnon suorittanut aikuisopiskelija, jolla on valmistumisen jälkeen kolmen vuoden työkokemus tai riittävä työhistoria, ja joka suorittaa parhaillaan ylempää korkeakoulututkintoa. Kohderyhmän valinta perustuu oletamaan, että se antaa tutkimukselle kotitalouksien näkökantoja ja siihen kohdistuu riittävästi asunnonomistajia. Se ei rajaudu yksittäisiin taloyhtiöihin ja/tai lähiöihin vaan alue on satunnainen. Valintakriteeriä tukee haastateltavien hyvä tavoitettavuus eli sähköpostitiedot ovat saatavilla, käytettävissä ja ajan tasalla. Kohderyhmäksi valitut Turun ammattikorkeakoulun aikuisopiskelijaryhmät ovat: Ylempi tradenomi liiketalous aloitusvuosiryhmät 2008 ja 2009, Ylempi restonomi aloitusvuosiryhmä 2008 (vuonna 2009 ei alkanut koulutusta) sekä Ylempi sosionomi aloitusvuosiryhmät 2008 ja 2009.

#### 4.5 Mittarit

Laadullisen aineiston analyysin apuvälineenä käytetään Excel -laskentataulukkoa eli tässä kohdin tutkimusta käytetään määrällistä menetelmää. Kysymystutkimuksen vastaukset palautetuista lomakkeista luokitellaan ja syötetään manuaalisesti taulukkoon kunkin vastaajan osalta ja käsitellään anonyymina. Näistä saadaan kooste, jossa kukin strukturoitu monivalinta- ja skaalakysymys käsitellään prosenttiosuutena kaikista vastauksista (Liite 2). Otannan pienuus mahdollistaa koko aineiston analyysin. Avoimet kysymykset litteroidaan yksitellen, jokainen annettu vastaus huomioidaan, niiden näkökantoja tutkitaan ja verrataan itse tutkimusaiheeseen (Liite 3). (Likitalo & Rissanen 1998, 225). Vastauksia verrataan myös aihekohtaisesti toisiin tutkimustuloksiin. Parametriton menetelmä ns. jakaumasta vapaa menetelmä sopii tähän pienen otannan vuoksi. Tutkimuksessa ei ole tunnuslukujen tarvetta vaan etsitään vastauksia alakysymyksiin: *Tiedotetaanko kuluttajaa lainmuutoksista? Mikä taho on tiedon väylä?* Metsämuurosen *Laadullisen tutkimuksen käsikirjassa* suositellaan alle 30 vastauksen otokseen parametritonta menetelmää, jonka oletukset ovat kevyemmät kuin parametrisessä. Binomitestit soveltuvat testaamaan muuttujia, jotka saavat kaksi arvoa. Jos tutkimuksen otanta olisi toteutunutta suurempi, p-arvoilla olisi voinut etsiä eroja esim. vastaajan rooli taloyhtiön hallinnossa perusteella. Arvot pätevät kun otos on suuri. (Metsämuuronen 2006, 478, 483, 492, 496)

## 5 TUTKIMUSTULOS

### Tradenomi – restonomi – sosionomi

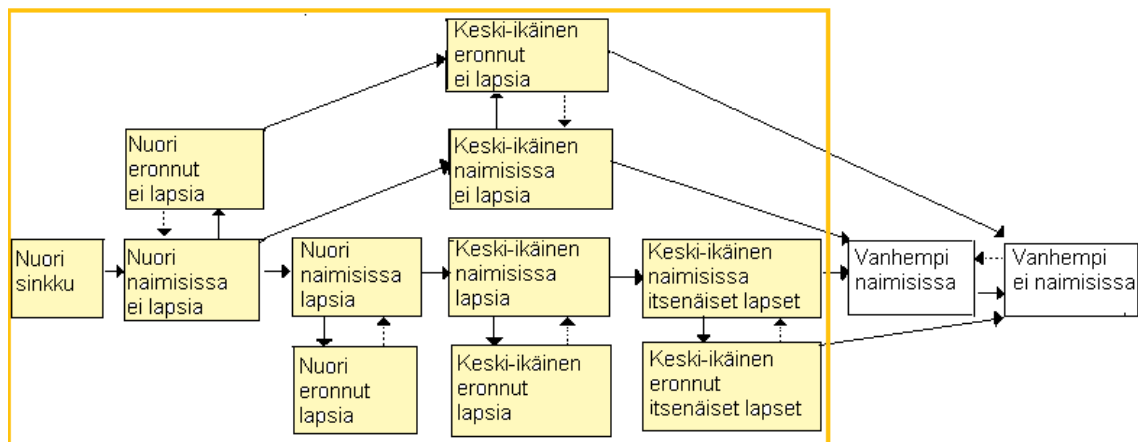
Yhtenä tutkimuskohtana, joka haluttiin mukaan pilottitutkimuksessa, on syntykö vastauksissa eroja tradenomi – restonomi – sosionomi ryhmien välillä. Kysely lähetettiin 104 aikuisopiskelijalle, ja heistä kyselyyn vastasi 23 %. Kyselyn vastausprosentit ryhmittäin ovat tradenomit 21 % - restonomit 1 % - sosionomit 1 % eli tradenomit ovat tässä kyselyssä aktiivisimmat. Ryhmän YTSOS08 vastausprosentti on 0 %. Jos tämän ryhmän jättää kokonaan

huomioimatta, tutkimuksen validiteetti saadaan 26 % vastaustuloksella. Vastausmäärät koulutusryhmittäin ovat:

- Ylempi tradenomi liiketalous aloitusvuosiryhmät 2008 ja 2009/ ryhmätunnukset YRITTS08 ja YRITTS09. Otos on lukumäärältään 60 kpl, vastauksia tuli 21 kpl ja vastausprosentti tradenomi ryhmässä 37 %.
- Ylempi restonomi aloitusvuosiryhmä 2008/ ryhmätunnus YPRESTOS08. Vuonna 2009 ei alkanut koulutusta. Otos on lukumäärältään 15 kpl, vastauksia tuli 1 kpl ja vastausprosentti restonomi ryhmässä 7 %
- Ylempi sosionomi aloitusvuosiryhmät 2008 ja 2009/ ryhmätunnukset YTSOS08 ja YTSOS09. Otos on lukumäärältään 29 kpl, vastauksia tuli 1 kpl ja vastausprosentti sosionomi ryhmässä 3 %. (Liite 2)

### Kotitalouksien elinkaari

Kriteerit sukupuoli tai ikä eivät tuo tähän tutkimukseen relevanttia tietoa. Naisia on 79 % ja miehiä 21 % vastaajista, joka on kutakuinkin suhteessa vastaavan opiskelijajakauman kanssa. Iän jättää mainitsematta 8 %, ikähaitarissa 20–30 vuotta on 8 %, ikähaitarissa 30–40 vuotta on 42 % ja yli 40 vuotiaita on 42 % vastaajista. (Liite 2) Otannan heikkous on, ettei se edusta kotitalouksien elinkaarimallin viimeistä kahta kategoriaa eli eläköityvää ikäluokkaa, kuvio 2. (A modernised family life-cycle. Dubois 2000, 268).



Kuvio 2. Kohderyhmän kotitalouksien elinkaari

## Vertailu

Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan v. 1988–2004 kotitalouksien varallisuudesta keskimäärin 56,7 % on kiinni omassa asunnossa. Omistusasujista 40 % on ikäryhmässä 45–64 vuotta ja 33 % ikäryhmässä yli 65 vuotta. Nuorten varallisuutta kasvattaa oma asunto ja eläke-ikää lähestyvien varallisuutta lisäksi vapaa-ajan asunto, arvopaperit sekä sijoitusasunnot. (www.tilastokeskus.fi)

## Asumismuodot

Vastauksien asuntokannasta 67 % edustaa omakotitaloja, 21 % rivi-/paritaloja ja 13 % kerrostaloja. Asumismuodot ovat 92 % omistusasuntoja ja 8 % asumisoikeusasuntoja. Vuokrasuhteessa asuvien vastaus- % on nolla. Asumismuodosta ei saatu yhtään vastausta. Myöskään yhtään ensiasunnon ostajaa ei löydy tutkimusotoksesta. (Liite 2)

## Vertailu

Tilastokeskuksen laskelmien mukaan Suomessa on ollut noin 2,8 miljoonaa asuntoa vuoden 2008 lopussa. Asuntokannasta 40 % muodostuu erillisistä pientaloista, 14 % rivitaloista ja 44 % kerrostaloista. Neljäsosa suomalaisista asuu vuokralla (OP-Pohjola lehti 2/10, 8).

### 5.1 Tutkimuskysymys

*Mikä on kuluttajan kannalta huomioitavaa tietoa uudessa laissa?* Huomioitavat lain uudistukset on kartoitettu luvussa kolme ja tietoa on käytetty kyselytutkimuksessa. Lisäksi on huomioitu median valitsema viisi pääteemaa:

1. *Osakkaan ilmoitusvelvollisuus, yhtiön 5-vuotiskorjaussuunnitelma ja muutostyörekisteri* on vuoden aikana ollut eniten esillä sanomalehti artikkelien otannassa. Puolet vastaajista 54 % ei ole kuullut tai lukenut näistä muutoksista. En tiedä vastauksia näihin on 48 % - 62 % - 57 %. Asioilla koettiin olevan merkitystä 76 % - 71 % -76 %. Vieras asia

81 %:lle vastaajista on, että 5-vuotiskorjaussuunnitelma pitää esittää seuraavassa yhtiökokouksessa syksy 2010 tai kevät 2011. (Liite 2)

2. *Kustannusten jakautumisen vastuun muutoksista* tietoa on 48 % - tietoa ei ole 52 %. Vastaajista 81 % on sitä mieltä, että tällä muutoksella on merkitystä. (Liite 2)
3. *Ostajan tiedonsaannin paranemisesta* tietoa on 57 % - tietoa ei ole 43 %. Tällä koettiin olevan merkitystä 76 %. (Liite 2)
4. *Isännöitsijän työmäärään ja vastuun kasvusta* tietoa on 43 % - tietoa ei ole 57 % ja merkitystä asialla koki olevan 48 %. (Liite 2)
5. *Viestinnän tarve* tarkoittaa taloyhtiön sisäistä viestintää. 13 % vastaajista on osallistunut keväällä yhtiökokoukseen. Kysymykset 6, 7, 10 ja 11 käsittelevät viestintää ja niillä kartoitetaan, onko kevään yhtiökokouksessa taloyhtiön edustaja viestinyt lain muutoksista sekä toimiiko viestintä yleensä. Jokaisessa kokouksessa lain päämuutoksia on ainakin sivuttu, ja osassa kokouksia asioita on käsitelty tarkemmin. Läpikäytyjä tulevia muutoksia ovat taloyhtiön ja osakkaiden uudet vastuualueet, lunastuspykälät, tilintarkastus ja asuntokohtaiset remontit. Taloyhtiöt tiedottavat asukkaita perinteisesti ilmoitustaululla ja osassa ajankohtaiset talkoot tms. viestit on jaettu jokaiselle asukkaalle postilaatikkoon. Sähköiset välineet kotisivut tms. ovat olleet osin käytössä. Kaikki parannusehdotukset koskevat sähköpostin ottamista yhdeksi viestintävälineeksi. Esillä on toivomus, että yhtiön kokouspöytäkirjat olisivat esillä asukkaiden nähtävänä. (Liite 2) Osakkeenomistajalla on oikeus tähän yhtiökokouksien pöytäkirjojen osalta (AsOYL 6:23 4 mom.) ja hallituksen pöytäkirjojen osalta saada tieto siltä osin kuin se koskee häneen kohdistuvia oikeuksia ja velvollisuuksia (AsOYL 7:6 2 mom.).

Taulukko 9 esittää skaalakysymyksien 12 ja 13 vastauksien jakauman ja tuloksen prosentteina vastauksista. Kysymyksien tarkoitus on tuoda esiin kuluttajan tietoisuus lain muutoksista sekä niiden merkityksestä hänelle. Näihin



kysymyksiin kohdistunutta kolmea tyhjää vastausta ei huomioida prosenttiluvuissa. (Liite 2)

Taulukko 9. Uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksien merkitys kuluttajalle

Asunto-osakeyhtiölain muutoksia	On tietoinen		Muutoksilla on merkitystä		
	Kyllä	Ei	Kyllä	Ehkä	Ei
Yhtiökokouksen kutsuajat	14 %	86 %	10 %	38 %	57 %
Valtakirjalla edustaminen yhteisomistuksessa	5 %	95 %	29 %	48 %	24 %
Osakkaan ja yhtiön välinen vastuunjako	48 %	52 %	81 %	10 %	10 %
Osakkaan ilmoitus velvollisuus korjaustöistä	52 %	48 %	76 %	14 %	10 %
Yhtiön velvollisuus pitää muutostyörekiä	38 %	62 %	71 %	19 %	10 %
Yhtiön velvollisuus pitää 5-vuotiskorjaus suunnitelmaa	43 %	57 %	76 %	14 %	10 %
Yhtiön velvollisuus esittää se seuraava yhtiökokous syksy 2010 tai kevät 2011	19 %	81 %	33 %	48 %	19 %
HTM tai KTM tilintarkastus vaatimus, jolla maallikko tilintarkastus poistuu	67 %	33 %	48 %	33 %	19 %
Ostajan tiedoksisaantia parannetaan	57 %	43 %	76 %	19 %	10 %
Isännöinnin työmäärä ja vastuu kasvavat	43 %	57 %	48 %	38 %	14 %

## Kyselyn tuloksia

Vähiten tietoa vastaajilla on muutoksesta, joka tulee valtakirjalla edustamiseen yhteisomistuksessa. Vain pari vastaajaa tietää tämän. Tiedotusvastuu on isännöitsijällä esim. seuraavan yhtiökokouksen kutsun myötä. Seuraavaksi vähiten on tietoa yhtiökokouksen kutsuaikojen muuttumisesta, mutta tätä pidetään myös merkitykseltään vähäpätöisenä asiana eli on merkitystä 10 % ja ei merkitystä 57

%. Muutoksen tarkoitus on poistaa taloyhtiöiden hallinnosta tilinpäätösruuhkia ja antaa aikaa asioiden tarkempaan perehtymiseen. Suurin tietoisuus 67 % on HTM tai KTM tilintarkastaja vaatimuksesta ja ns. maallikko tilintarkastuksen poistumisesta. (Liite 2) Vaatimus koskee yli 30 huoneiston taloyhtiöitä. Pienemmissä voidaan käyttää vain toiminnantarkastajaa, jota suositellaan käytettäväksi myös suurissa yhtiöissä ns. taloyhtiön arjen asiantuntijana.

## 5.2 Täydentävät alakysymykset

Täydentäviä alakysymyksiä ovat: *Tiedotetaanko häntä lainmuutoksista? Mikä taho on tiedon väylä?* Kysymykseen 8 yli puolet vastaa, ettei ole kuullut ja/tai lukenut uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Vastausprosentit jakaantuvat seuraavasti: ei ole saanut tietoa 54 % - lehti 33 % - televisio tms. 13 % - taloyhtiö 8 % - isännöitsijätoimisto 4 % - työpaikka 4 %. Kysymys 9 tarkoittaa tiedon lähdettä ja lehdistä yksilöidään Kauppalehti, Helsingin Sanomat, Turun Sanomat, ammattilehdet ja televisio-ohjelmista Asuntomarkkinat. Isännöitsijä, kollega, naapuri ja yhtiökokous mainitaan myös tiedonlähteenä. Vastaajat, jotka olivat osallistuneet yhtiökokoukseen, kuulivat asiasta siellä (kysymykset 5 ja 6). Kyselyyn vastanneista 13 % on hallituksen jäseniä, 4 % tilintarkastajia ja yksikään ei toimi isännöitsijän tehtävissä (kysymys 4). (Liite 2)

## Vertailu

Kotitalo –lehti on tehnyt huhtikuussa 2010 lukijakyselyn samanaikaisesti tämän kuluttajatutkimuksen kanssa, miten sen lukijakunta on saanut tietoa uudesta laista. Lehti on suunnattu taloyhtiön päättäjille ja kyselyn 83 vastaajasta noin puolet edustaa hallituksen jäseniä ja kolmasosa isännöitsijöitä. Puolet on saanut tiedon sanomalehdistä ja Internetistä, 10 % isännöintiyrityksen koulutuksessa, 36 % muussa lakikoulutuksessa ja 33 % "muualta". Moni on kuullut laista suullisesti isännöitsijältä, tuttavalta tai yhtiökokouksessa ja hankkinut sen jälkeen tietoa itsenäisesti Internetistä. Joidenkin vastaajien mielestä hallituksen vastuilla on peloteltu turhaan ja moni kaipasi syventävämpää tietoa lain vaikutuksista. (Kotitalo 4/2010)

### 5.3 Täydentävät avoimet kysymykset

Tutkimuskysymyksien avoimista kysymyksistä 14, 15 ja 16 nousee esiin asioita kuten asumisoikeus asukkaiden tyytyväisyys senhetkiseen elämiseen, omakotitalo asukkaiden suuri tyytyväisyys ”mitään ei vaihdeta” ja asunto-osakeyhtiö asukkaiden tyytyväisyys ”kaikki toimii” sekä ”naapurit kivoja”. Kaikilla tutkimukseen vastanneilla on positiivinen olotila asumisen suhteen.

#### **Omakotitalo**

Tutkimustuloksessa nousee esiin omakotitaloasumisen vahva 67 % osuus sekä asukkaiden yksimielinen asumistyytyväisyys. Yhdessä vastauksessa kaivataan lisää asuinpinta-alaa ja toisessa halutaan yhdentason asumisratkaisua. Muutoin asumista ei haluta muuttaa mitenkään. Yhdessä viitataan ehkä muutontarpeeseen ikääntyessä tulevaisuudessa. Hyvää on kaikki; oma tupa, oma lupa ja rauha. Noin puolet ilmoittaa huonoiksi puoliksi, ettei niin mikään ja noin puolet mainitsee korjaustarve ja -kustannukset. (Liite 3)

#### **Asumisoikeusasunto**

Asumisoikeusasumista edustaa pari vastausta, jotka ovat hyvin toisiaan tukevia. Ikähaitari on sama. Asumismuotoon ollaan tyytyväisiä, mutta tulevaisuudessa halutaan lisätilaa ja mahdollisesti omakotitalo. Vastauksissa keuhataan asumismuodon joustavuutta, helppoutta ja hinta-ratkaisua. Huonona mainitaan hinta ts. vastike sekä asukkaiden sitoutumattomuus. Talot ovat alle 30 asunnon ratkaisuja, ja niissä viestintä toimii hyvin. (Liite 3)

#### **Asunto-osakeyhtiö**

Asunto-osakeyhtiöiksi tässä luetaan rivi-, pari- ja kerrostalot. Vastaisuudessa uuden lain myötä myös omakotitalot ovat mahdollisia. Asumismuodossa ovat kaikki tutkimuksen ikäluokat. Jokaisessa vastauksessa todetaan, että taloyhtiön viestintä toimii. Pääsääntöisesti toivotaan sähköpostiviestinnän lisäämistä. Kerrostalossa huonona mainitaan autopaikkojen puute ja tieliikenteen pöly. Pihapiirin viihtyisyyttä keuhataan sekä palvelut ja puistoalueet ovat lähellä. Yhdessä yhtiössä toisaalta kaivataan pihapiiriin lisää viihtyisyyttä. Rivi-/paritalo

asumisessa kehutaan hyvää naapurihenkeä, hyvää yhtiön hallintoa sekä asumisen helppoutta kun on huoltoyhtiö. Jos muutosta halutaan, syynä on halu omakotitalon oma rauhaan. (Liite 3)

## 6 JOHTOPÄÄTÖS

Kysely on lähetetty 104 aikuisopiskelijalle, ja heistä kyselyyn vastaa 23 %. Tutkijan oletama on, että vastausten lukumäärää pienentää vuokrasuhteessa tai omakotitalossa asuminen, jolloin ajankohtainen lainmuutos ei välttämättä kiinnosta henkilöä. Tutkijana miettii mikä on oikea kohderyhmä tällaiselle tutkimukselle, jotta tutkimuksen validiteetti- % ei kärsi. Mikä on kuluttajaryhmä, joka edustaa asukkaita asunto-osakeyhtiössä ja yhtiökokouksissa ja jakautuu satunnaisesti kattamaan mahdollisimman laajaa taloyhtiökantaa. Kriteerinä myös se, ettei otanta edusta yhden isännöitsijän asiakaspiiriä ja toiminnan hallintomallia. Tutkimuksen otannan pienuus aiheuttaa sen, että kaikkea ei voi tutkimustuloksesta nostaa esiin analysoitavaksi, koska vastaajien anonymiteetti on turvattava. Kuluttajaa edustavat oletuksena kaikki, mutta joukosta löytyy myös mahdollisuus elinkeinoharjoittajan tulkintaan, jos asunto on vuokrattu tulonhankkimismielessä. Yhtään ensiasunnon ostajaa ei löydy tästä otoksesta, mikä yllättää, koska kakkosluvussa kuluttajan elinkaari osiossa käsitellyn Kiinteistömaailman tutkimukseen mukaan joka kolmas ostaja lähiaikoina on ollut ensiasunnon ostaja. Kohderyhmän valinnassa jäi kotitalouden elinkaari mallin vanhin ikäryhmä pois. Vuokrasuhteessa asuvien vastaus- % on nolla eli heitä ei saatu aktivoitua vastaamaan kyselyyn. Vuokralaista asukkaana koskee Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 ja uudessa asunto-osakeyhtiölaissa huoneiston käyttöoikeudenhaltijaa ja asukasta koskevat säännökset kuten 6 luvun 11 § Oikeus osallistua yhtiökokoukseen tarvittaessa sekä 8 luku Pääsy osakehuoneistoon ja sen ottaminen yhtiön hallintaan.

### **Mikä on kuluttajan kannalta huomioitavaa tietoa uudessa laissa?**

Kuluttajansuojalakia ja kuluttajariitalautakuntaa on käsitelty opinnäytetyön kohdissa 2.4 ja 2.5. Ne turvaavat kuluttajan etuja hyödykettä kuten asuntoa

hankittaessa tai myytäessä. Keväällä 2010 kuluttajariitalautakunta on antanut ratkaisun käytetyn asunto-osakkeen kaupasta, jossa se velvoittaa myyjän korvaukseen, koska tämä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuden. Taloyhtiössä ilmeni kaupanteon jälkeen korjaustarpeita, joista ostaja ei ollut tietoinen kauppaa ja ostopäätöstä tehdessään. Kuluttajariitalautakunta ei käsittele osakkaan ja asunto-osakeyhtiön välisiä asioita. Tätä varten on asunto-osakeyhtiölaki, jonka uudistuksia on käsitelty ja huomioitu kohdassa 3.5 osakkeenomistajan, asukkaan ja kuluttajan kannalta. Lain muutoksilla halutaan selventää taloyhtiön päätöksentekoa sekä sen ja osakkaan välisiä vastuita ja velvollisuuksia. Uusi ajantasaistettu *Taloyhtiön vastuunjakotaulukko* on julkaistu kevään aikana, ja siitä ilmenee yksityiskohtaisesti vastuunjakautumiset taloyhtiön ja osakkaan välillä.

Media nosti vuoden aikana esiin viisi pääteemaa lain uudistuksista: 1) *Osakkaan ilmoitusvelvollisuus, yhtiön 5-vuotiskorjaussuunnitelma ja muutostyörekisteri*, 2) *Kustannusten jakautumisen vastuun muutokset*, 3) *Ostajan tiedonsaannin paraneminen*, 4) *Isännöitsijän työmäärään ja vastuun kasvu* sekä 5) *Viestinnän tarve*. Nämä teemat koettiin kyselytutkimuksen vastauksissa merkitykseltään suurina. Puolet vastaajista (kyllä 48 % - ehkä 38 % - ei 12 %) koki isännöitsijän työmäärän ja vastuun kasvulla olevan merkitystä. Tämän pääteeman vähäisempi merkitys voi selittyä omakotitalovastaajien suurella osuudella. Työmäärän lisäys tuo kustannuspaineita isännöitsijäkuluihin ja kohdistuu osakkeenomistajien maksettavaksi hoitovastikkeen korotuksina. Tiedonsaanti tulee lain uudistuksien myötä parantumaan. Vastaisuudessa isännöitsijä taloyhtiön edustajana ylläpitää muutostyörekisteriä ja antaa tarvittaessa tietoja huoneistoon tehdyistä korjauksista, muutoksista ja remonteista. Isännöinnin vastuulle tuli v. 2009 energiatodistuksien laadinta ja nyt huoneistokohtaisten remontti-ilmoituksien käsittely ja rekisteröinti. Isännöitsijäntodistuksen liitteenä on vastaisuudessa myös taloyhtiön 5-vuotiskorjaustarveselvitys. Tämä parantaa kaikkien osapuolien ja varsinkin ostajan asemaa.

### ***Tiedotetaanko kuluttajaa lainmuutoksista? Mikä taho on tiedon väylä?***

Viestintä on tärkeä osa tiedon kulkua. Vastauksien perusteella asunto-osakeyhtiöiden osakkaat ovat saaneet tietoa lain uudistuksista kevään 2010 yhtiökokouksessa. Isännöitsijä, kollega, naapuri ja yhtiökokous mainitaan tiedonlähteenä. Puolet vastaajista on huomannut uuden lain käsittelyn mediassa: lehdissä 33 % ja televisiossa 13 %. Lähteinä mainitaan Kauppalehti, Helsingin Sanomat, Turun Sanomat, ammattilehdet ja televisio-ohjelmista Asuntomarkkinat. Vastauksissa korostuu toive taloyhtiön sähköisen viestinnän kehittämisestä. Siinä on potentiaalia toimivan yhteistyön, keskustelun ja tiedonkulun välineen luomiseksi taloyhtiön sisällä. Osa taloyhtiöistä ja isännöitsijöistä on laittanut kotisivuilleen lain muutoksen myötä esim. uuden muutostyölomakkeen ohjeistuksineen.

Syvennämälle tutkimusaiheeseen menemällä, palaamalla ja refleктоimalla löytyy uusia aiheita. Muiden tutkijoiden tutkimustulokset kuten kakkosluvun Koistisen ja Tuorilan *Millainen olisi hyvä elinympäristö? – Aukkaiden näkemyksiä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa* auttaa näkemään tämän aineisto-otannon sisältöä. Tutkimustulos, varsinkin avoimien kysymyksien 14, 15 ja 16 osalta, tukee kakkosluvun hyvän asumisen kriteerejä. Asumisen turvallisuus oli kaikissa avoimien kysymyksien vastauksissa läsnä. Niissä esiin tulee ihmisten positiivisuus, aistittava aktiivisuus ja turvallisuuden tunne asumisessa. Asiaa ei suoranaisesti kysytty, mutta yksikään ei maininnut huonoissa tai muutoksia vaativissa avoimissa kysymyskohdissa turvattomuutta.

## **7 YHTEENVETO**

Pääteoria, johon tutkimus perustuu, on uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö, sen käsitteet sekä uuden ja vanhan lainsäädännön väliset muutokset, joita käsitellään uudistuksina. Niillä halutaan parantaa taloyhtiön ja sen osakkaan vaikutusmahdollisuuksia sekä tukea yhteiskunnassa, asumisessa ja rakentamisessa tapahtuneita muutoksia. Uudella lailla halutaan tehostaa rakennuskannan hyvää kunnossapitoa ja näin huomioida rakennusten elinkaari.

Kuluttajanäkökulma edustaa kohderyhmää, jolle asunto-osakeyhtiölaki on suunnattu: asunto-osakeyhtiön osakkaan ja asukkaan etuja turvaamaan. Tutkimusta lähestytään kakkosluvun kotitalouden, kuluttajakansalaisuuden, -politiikan, ja –lainsäädännön kautta. Kolmoisluvussa kartoitetaan tutkimuksen pääkysymystä: *Mikä on kuluttajan kannalta huomioitavaa tietoa uudessa laissa?* Siinä läpikäydään lain uudistuksia osakkeenomistajan ja taloyhtiön ”arjen” toiminnan kannalta. Neljännessä luvussa on käsitelty täydentäviä alakysymyksiä: *Tiedotetaanko häntä lainmuutoksista? Mikä taho on tiedon väylä?* Näillä halutaan tuoda esiin, miten tiedotus kansalaisia laajasti koskevasta lainuudistuksesta käytännössä toimii. Viidennessä luvussa analysoidaan ja saadaan vastaukset alakysymyksiin. Tehdäkseen hyviä ja toimivia ratkaisuja kuluttajan on saatava monipuolista ja laadukasta informaatiota riittävän monelta taholta. Vastuu uuden asunto-osakeyhtiölain muutosten tiedottamisesta osakkeenomistajille ja asukkaille on taloyhtiön hallinnolla, joka on valittu pitämään huolta osakkaan ja taloyhtiön eduista. Median rooli on tärkeä, näkyvä ja melko kattava informaation levittäjä. Myös naapurit, kollegat ja ystävät eli ympäröivä yhteisö on tiedonväylä. Avoimessa yhteiskunnassa tiedon pitäisi kulkea.

Opinnäytetyön alussa tuodaan esiin yhteiskunnassa tapahtunut muutos ja kehitys kuluneen vuosisadan aikana asumisen, kulutuksen sekä median osalta. Medialla on merkittävä rooli tiedon välittäjänä sekä mielikuvien luoja. Tutkimuskyselyn toteuttamisen jälkeen Turun Sanomat on julkaissut *Laki tutuksi* 10 -osaisen juttusarjan: 9.5. *Remontti alkaa pian paperitöistä*, 16.5. *Uudistuva laki lisää remonttien valvontaa*, 23.5. *Vastuu jakautuu taloyhtiössä jokaisen harteille*, 6.6. *Yhtiökokouksen määräaikoihin tulee muutoksia*, 13.6. *Taloyhtiön asioita on hoidettava huolellisesti*, 20.6. *Kuntoarvioita tehdään nyt tuplasti*, 4.7. *Pieni yhtiö voi jatkossa valita toiminnantarkastajan*, 11.7. *Pitääkö yhtiöjärjestyksiä muuttaa*, 18.7. *Lunastuslausekkeet yhtiöjärjestyksessä sekä* 25.7. *Laajakaistahankinta voidaan jatkossa kattaa vastikkeella*. Helsingin Sanomat ilmoittaa lain voimaantulon jälkeen 4.7. *Lyhyesti* osiossa, että verkkosivuilla [www.hs.fi/omaelama](http://www.hs.fi/omaelama) on kiinteistöliiton juristien kokoamat lain tärkeimmät muutokset. Ne on julkaistu jo 10.1.2010 ja näin huomioitu artikkeliotannassa.

Tutkimuksen edetessä lähdemateriaaleista on noussut esiin asiantuntijoiden vetoomus kulutuksessa kestävään kehitykseen ja elämisen laatuun. Aihe on noussut esiin mediassa esim. Helsingin Sanomien pääkirjoituksessa *Asuntopolitiikassa arvot tärkeitä*. Teemana on matka viime vuosisadan vaihteen filantropiasta asuntojen teolliseen massatuotantoon, ja taas paluu asumisen eettisiin, sosiaalisiin ja esteettisiin ulottuvuuksiin eli kestävään kehitykseen (HS 24.5.2010 A 2). Marjatta Bardy toteaa artikkelissaan *Elämänmuotomme sotii luontoa vastaan*, että luonnosta irrallista hyvinvointia ei ole olemassakaan. Taloudenkasvua pidetään välttämättömänä, mutta sen laadusta keskustellaan vähän. Sen mittaamisesta pitää siirtyä hyvinvoinnin mittaamiseen (HS 15.7.2010, A 2). Voisimmeko siirtyä kuluttamisesta jälkimoderniin elämys-yhteiskuntaan, jossa oleellista on vuorovaikutteisen demokratian malli ja kulutuksessa tavoiteltava inhimillinen hyvinvointi luonnonvarojen tuhlaamisen sijaan? Euroopan unioni määrittelee kuluttajakansalaisuuden toimintana yhteisön hyväksi eikä vain ottamisena.

Valtio pyrkii saamaan lisätuloja menojen ja etenkin velkakulujen kattamiseen kiristämällä kulutuksen verottamista kuten arvonlisä-, energia- ja ympäristöverot. Nämä heijastuvat välittömästi asumiskustannuksiin. Asuntoosakeyhtiölain tarkoitus on turvata yksittäisen osakkeenomistajan vaikutusmahdollisuuksia asumisessa ja varallisuuden hoidossa. Hänen tulee varmistaa, että yhtiökokous on toimiva ja päätösvaltainen, ja että yhtiön hallinto on asiantunteva ja vastuullinen. Vuosikorjaukset ja lämmitys muodostavat lähes puolet kiinteistön vuosittaisista hoitokuluista (TS Laki tutuksi 10/10, 33). Kustannusten lisäksi taloyhtiön elinkaaren aikana tehtävät korjaus- ja uudisrakentamistyöt ovat huomattava ympäristöä kuormittava tekijä. Ritva Männistö on käsitellyt v. 2007 opinnäytetyössään *Hallituksen vastuu asuinkerrostalon elinkaarihallinnassa* kerrostaloasumisen elinkaarihallintaa laatuajattelun näkökulmasta (<https://publications.theseus.fi/>). Hän ennakoi uuden asunto-osakeyhtiölain henkeä tuomalla esiin osakkeenomistajan vastuun osakehuoneistonsa kunnon ja vastuiden lisäksi myös koko taloyhtiön osalta. Lain uudistuksen tarkoitus on edesauttaa ja antaa keinoja asumisen laadun parantamiseen. Sen toivotaan kannustavan osakkaita huolehtimaan huoneistoistaan, parantavan toimintaa



taloyhtiössä sekä selventävän kunnossapito- ja muutostöiden pelisääntöjä. Huoneistokohtainen muutostyörekisteri helpottaa osakkeenomistajan, hallituksen ja ostajan asemaa, koska luotettavaa historiatietoa tulee vastaisuudessa olemaan saatavilla. Muutostöitä saa tehdä yhtiön valvonnan alaisuudessa kun *Hyvää rakennustapaa* ja ko. huoneiston käyttötarkoitusta noudatetaan.

Tutkija toteaa tutkimuksen kylläntymisen (engl. saturated) toteutuneen. Tutkittavaa materiaalia on kasvatettu vähän kerrallaan ja sitä on analysoitu sitä mukaa kun sitä on saatu kerättyä. Uudet lähteet ja median artikkelit eivät tuo esiin uusia piirteitä lain voimaantumishetkellä, eikä materiaalista löydy poikkeavuuksia keskenään. (<http://www.uiah.fi/virtu>) Tutkimusta on suunniteltu ja toteutettu puolentoista vuoden ajan asunto-osakeyhtiölain esityksestä eduskunnalle sen voimaantuloon asti. Tutkimuksen vaiheet on kuvattu luvun 4 metodikappaleen taulukossa 7. Lain vahvistamisen jälkeen kevään 2010 aikana on lain uudistuksista julkaistu kirjat *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä*, *Asunto-osakeyhtiölaki* ja *Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari*, joita on käytetty tutkimuksen lähdemateriaalina itse lainsäädännön lisäksi. Kirjat ovat olleet suureksi avuksi samaten kuin *Hyvä hallintotapa taloyhtiössä* v:lta 2009. Artikkeliotannon lisäksi median uutisointia yleisesti aiheesta on seurattu kuluttajana: mitä uutisoidaan, mistä kirjoitetaan, lain näkyvyyttä ja löytyykö uusia näkökulmia aiheeseen. Lain voimaantulo ajankohdan lähestyessä touko-kesäkuussa 2010 oli huomattavissa median julkaisemien artikkelien määrän kasvu, mutta tietona ei tullut mitään uutta aikaisempaan. Lain tullessa voimaan kuluttajan tietoisuus asiasta kasvaa ja esiin nousee lain toteuttamisen ja käytännön kysymyksiä kuten miten omakotitalo asunto-osakeyhtiömuotoisena todella toimii, asunto-osakeyhtiöiden tulevat sulautumiset, jakautumiset ja yhtiömuodon muutokset sekä ostajan aseman paraneminen ostopäätöstä tehtäessä.

## 8 LÄHTEET

Lait:

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38

Laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta. 22.12.2009/1600

Laki asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta 11.6.2010/547

Laki asunto-osakeyhtiölain voimaannpanosta annetun lain muuttamisesta 11.6.2010/548

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365.

Kirjallisuus:

Ahlqvist, K.; Perrels, A.; Raijas, A.; Simpura, J. & Uusitalo, L. (toim) 2008. Kulutuksen pitkäkaari: Niukkuudesta yksilöllisiin valintoihin. Helsinki: Yliopistopaino.

Dubois, B. 2000. Understanding the consumer, A European perspective. Dorset: Prentice Hall. Henry Ling Ltd.

Furuhjelm, M.; Kanerva, A.; Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki päähkinän kuorella – hallituksen esityksen 24/2009 pohjalta. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Furuhjelm, M.; Kanerva, A.; Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari 2010. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki: WS Bookwell Oy.

Grass, B.; Heino, J.; Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. 3., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki: Solver Palvelut Oy.

Heinonen, V.; Hyvärinen, K.; Leskinen, J.; Litmala, M.; Pantzar, M.; Raijas, A.; Römer-Paakkanen, T. & Timonen, P. 2005. 1., painos. Kuluttajaekonomia: kotitalous ja kulutus. Helsinki: WSOY.

Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Jauhiainen, J.; Järvinen, T. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Talentum Media Oy ja tekijät. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Kotisaari, L. (toim) 2003. Valmiuksia kuluttajille: Valmiuksia valintoihin. CEA-tiimi. EU:n SOKRATES-ohjelma. Helsinki: Kopijyvä Oy.

Likitalo, H. & Rissanen, R. 1998. Tutkimusmenetelmät. Menetelmätietoutta tradenomi opiskelijalle. Pohjois-Savon ammattikorkeakoulu. Helsinki: Hakapaino Oy.

Metsämuuronen, J. (toim) 2006. Laadullisen tutkimuksen käsikirja. Jyväskylä: Gummeruksen Kirjapaino Oy.

Sillanpää, M. J. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki: WSOYpro Oy.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry & Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2010. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. 10., uudistettu painos. Punamusta Oy

Valtioneuvosto. 2008. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja. Konserni 23/2008. Kuluttajapoliittinen ohjelma vuosille 2008–2011. Edita Publishing Oy.

Sähköiset lähteet:

Autio Jaakko ja Autio Minna. 2009. Kulutuksen ihanteet 1920–1970-lukujen sisustusoppaissa – askeettinen hedonismi ja privatisoituva ydinperhe. Kulutuksen liikkeet 2009. Helsinki: Kuluttajatutkimuskeskus. Viitattu 31.3.2010 [http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/ajankohtaista/kulutuksen\\_liikkeet\\_-\\_kuluttajatutkimuskeskuksen\\_vuosikirja\\_2009.html](http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/ajankohtaista/kulutuksen_liikkeet_-_kuluttajatutkimuskeskuksen_vuosikirja_2009.html)

Chydenius, A. 1765. Kansallinen voitto. Viitattu 4.7.2010 [http://www.chydenius.net/historia/teokset/kansallinen\\_koko.asp](http://www.chydenius.net/historia/teokset/kansallinen_koko.asp)

Eerola, I. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Opinnäytetyö. Liiketalouden koulutusohjelma. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Viitattu 11.7.2010 <https://publications.theseus.fi>

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi HE 24/2009 vp. Viitattu 9.3.2010 <http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/vkx3000.sh?TUNNISTE=HE+24/2009>

Kaupparekisteri. Viitattu 30.7.2010 <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio.html>

Kiinteistömaailma. 2010. Kiinteistömaailman tuore selvitys kertoo: Ensiasunnoksi hankitaan yksion sijaan kolmio. Viitattu 31.3.2010 [http://kiinteistomaailma.fi/tietoa\\_etsimassa/tiedotteet](http://kiinteistomaailma.fi/tietoa_etsimassa/tiedotteet)

Koistinen, K. ja Tuorila, H. 2008. Millainen olisi hyvä elinympäristö? – Aukkaiden näkemyksiä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 9/2008. Helsinki: Kuluttajatutkimuskeskus. Viitattu 31.3.2010 [http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5258/2008\\_09\\_julkaisu\\_elinymparisto.indd.pdf](http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5258/2008_09_julkaisu_elinymparisto.indd.pdf)

Kuluttajariitalautakunta. Viitattu 31.3.2010 <http://www.kuluttajariita.fi/lainsaadanto/> ja <http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/>

Litmanen, M. 2010. Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöitsijän työhön. Opinnäytetyö. Liiketalouden koulutusohjelma. Mikkeli: Mikkelin ammattikorkeakoulu. Viitattu 11.7.2010 <https://publications.theseus.fi>

Männistö, R. 2007. Hallituksen vastuu asuinkerrostalon elinkaarihallinnassa. Opinnäytetyö. Rakennustekniikka. Tampere: Tampereen ammattikorkeakoulu. Viitattu 11.7.2010 <https://publications.theseus.fi>

Oikeusministeriö. 2010. Asunto-osakeyhtiölakiopas.pdf. Viitattu 31.7.2010 <http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosakeyhtiolaki>

Paakala, P. 2010. Asunto-osakeyhtiölain uudistus osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän näkökulmasta. Opinnäytetyö. Talotekniikan koulutusohjelma. Helsinki: Metropolia Ammattikorkeakoulu. Viitattu 11.7.2010 <https://publications.theseus.fi>

Tilastokeskus. 2004. Kotitalouksien varallisuus 1988–2004. Viitattu 9.3.2010 [http://tilastokeskus.fi/til/vtutk/2004/vtutk\\_2004\\_2007-04-12\\_tie\\_002.html](http://tilastokeskus.fi/til/vtutk/2004/vtutk_2004_2007-04-12_tie_002.html)

Tilastokeskus. 2008. Asunnot varusteiden mukaan v. 1960-1990. Viitattu 9.3.2010 [http://tilastokeskus.fi/til/asas/2008/asas\\_2008\\_2009-12-15\\_tau\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/asas/2008/asas_2008_2009-12-15_tau_001_fi.html)

Virtuaaliyliopisto>Tuotetiede>Tutkimusmenetelmät>Asiahakemisto>Kylläntyminen. Viitattu 10.8.2010 [http://www.uiah.fi/virtu/materiaalit/tuotetiede/html\\_files/asiahakemisto.html#K](http://www.uiah.fi/virtu/materiaalit/tuotetiede/html_files/asiahakemisto.html#K)

# Lehtiartikkelit:

Bardy, M. 2010. Elämänmuotomme sotii luontoa vastaan. Helsingin Sanomat. 15.7.2010, A 2.

Kotitalo 4/2010. Asunto-osakeyhtiölaki vaihtelevasti selvillä. Viitattu 15.7.2010  
<http://www.kotitalolehti.fi/>

Launto-Koho, H. 2010. Laki tutuksi 10/10. Laajakaistahankinta voidaan jatkossa kattaa vastikkeella. Turun Sanomat. 25.7.2010, Asumisliite.

Leiwo, K. 2010. Laki tutuksi 7/10. Pieni yhtiö voi jatkossa valita toiminnantarkastajan. Turun Sanomat. 4.7.2010, Asumisliite.

Järvenpää, T. 2010. Neljä kulmakiveä huomisen asumiseen: Näin asumme. Teema: Asumisen arki & unelmat. OP-Pohjola 2/2010, 8.

Salmela, M. 2010. Yksin asuvat unohtuivat jälleen: Asuntomessut alkavat tänään Kuopiossa. Helsingin Sanomat. 16.7.2010, A 5.

Salmela, M. 2010. Asuntoministeri: Suomi on rakentamisessa yhden totuuden maa. Helsingin Sanomat. 17.7.2010, A 10.

HS 1: Helsingin Sanomat. 2009. Remonteista pitää raportoida taloyhtiölle ensi vuonna. Helsingin Sanomat: Talous. 11.6.2009. Viitattu 30.3.2010  
<http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HS20090611SI2TA01gn6?ref=bs>

HS 2: Kupari, M. 2009. Putkiremontin kulut jaettava reilummin. Helsingin Sanomat. 24.8.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HS20090824SI1MP012ze?ref=bs>

HS 3: Marttila, M. 2009. Kuntotodistus saatavilla. Helsingin Sanomat. 31.10.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HS20091031SI1MP017m9?ref=bs>

HS 4: Taskinen, J. 2009. Tarvitaanko uuteen asunto-osakeyhtiölakiin yli kolmesataa pykälää? Helsingin Sanomat. 7.12.2009. Viitattu 30.3.2010  
<http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HS20091207SI1MP02hd0?ref=bs>

HS 5: Heikkilä, T. 2009. Isännöitsijät auttavat taloyhtiöitä uuden lain tavaamisessa. Helsingin Sanomat. 10.12.2009. Viitattu 30.3.2010  
<http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HS20091210SI1MP026up?ref=bs>

HS 6: Astikainen, R. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki mullistaa taloyhtiöiden elämää pvm 10.1.2010. Koti-sivu osiossa kattava sivun artikkeli. Helsingin Sanomat. 10.1.2010, 1 F 3. Viitattu 30.3.2010 <http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HA20100110SI1FA03ddp?ref=bs>

HS 7: Helsingin Sanomat. 2010. Mitä tehdä parvekelumille? Helsingin Sanomat: Asuminen.. 14.2.2010. Viitattu 30.3.2010 <http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HA20100214SI1FA02m0p?ref=bs>

HS 8: Helsingin Sanomat. 2010. Nyt on aika: Taloyhtiöiden kokoussesonki alkaa maaliskuuhuhtikuussa. Helsingin Sanomat. 21.3.2010. Viitattu 30.3.2010  
<http://www.hs.fi/arkisto/artikkeli/HA20100321SI1FA027iz?ref=bs>

TS 1: Turun Sanomat. 2009. Asunto-osakeyhtiöiden selvittävä korjaustarve. Turun Sanomat. 18.5.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www.ts.fi/online/kotimaa/41083.html>

TS 2: Turun Sanomat. 2009. Asuntoyhtiölaissa puutteita. Turun Sanomat. 12.6.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www-1.cms.ts.fi/online/mielipiteet/paakirjoitus/54226.html>

TS 3: Turun Sanomat. 2009. Asunnonostajalle lisää tietoa lakimuutoksen myötä. Turun Sanomat. 20.6.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www-3.cms.ts.fi/online/kotimaa/55875.html>

TS 4: Salo, K. & Heikkilä, T. 2009. Isännöintisopimus määrittelee isännöintipalvelun sisällön. Turun Sanomat. 4.7.2009. Viitattu 30.3.2010  
<http://www.ts.fi/online/mielipiteet/lukijoilta/58628.html>

TS 5: Turun Sanomat. 2009. Asunnon ostajalle luvassa enemmän tietoa. Turun Sanomat. 2.8.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www.ts.fi/teemat/asuminen/64694.html>

TS 6: Turun Sanomat. 2009. Elämää pykälien mukaan. Turun Sanomat. 4.10.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www.ts.fi/teemat/asuminen/78714.html>

TS 7: Turun Sanomat. 2009. Vastuu vesihanoista säilyy taloyhtiöllä. Turun Sanomat. 24.11.2009. Viitattu 30.3.2010 <http://www.ts.fi/online/kotimaa/90913.html>

TS 8: Launto-Koho, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu – mikä muuttuu ja mitä pitää tehdä. Turun Sanomat. 10.2.2010. Viitattu 30.3.2010  
<http://www.ts.fi/online/mielipiteet/lukijoilta/110209.html>

## 9 LIITTEET

- |         |  |
|---------|--|
| Liite 1 | Kysymyslomake                                |
| Liite 2 | Monivalinta- ja skaalakysymyksien vastaukset |
| Liite 3 | Avoimien kysymyksien vastaukset              |

## TUTKIMUSKYSELY

Huhtikuu 2010

1. Olette ☐ mies ☐ YTSOS opiskelija ☐ yli 20 v.  
☐ nainen ☐ YPRESTO opiskelija ☐ yli 30 v.  
☐ YRITTS opiskelija ☐ yli 40 v.
2. Mikä on asumismuotonne? ☐ omistusasunto  
☐ ensiasunnon omistaja  
☐ vuokralla  
☐ muuten, miten
- ☐ kerrostalo ☐ yksiö  
☐ rivi/paritalo ☐ kaksio  
☐ omakotitalo ☐ kolmio tai isompi
- ☐ taloyhtiössä on alle 30 asuntoa  
☐ taloyhtiössä on yli 30 asuntoa
3. Oletteko itse vuokranantaja? ☐ ei  
☐ kyllä
4. Oletteko jonkun asunto-osakeyhtiön toimitilimissä?  
☐ ei  
☐ kyllä, hallituksen jäsen  
☐ kyllä, isännöitsijä  
☐ kyllä, tilintarkastaja
5. Oletteko osallistuneet keväällä 2010 yhtiökokoukseen?  
☐ ei, seuraava kysymys on 8  
☐ kyllä, huomioikaa tarkentavat kysymykset 6-7
6. Jos vastasitte kohta 5 kyllä, käsiteltiinkö kokouksessa uutta asunto-osakeyhtiö lakia?  
☐ ei  
☐ kyllä, aihetta sivuttiin  
☐ kyllä, aiheesta keskusteltiin
7. Jos vastasitte kohta 6 kyllä, mitä aihepiiriä asia koski?
8. Oletteko kuulleet/lukeneet uudesta asunto-osakeyhtiö laista?  
☐ ei, en ole saanut tietoa ☐ kyllä, taloyhtiöltä  
☐ kyllä, lehdestä ☐ kyllä, televisio- ja/tai radio-ohjelma  
☐ kyllä, työpaikalta ☐ kyllä, miten
9. Jos vastasitte äskeiseen kyllä, voitteko tarkentaa lähdettä:

10. Toimiiko taloyhtiönne viestintä? ☐ ei  
☐ kyllä, sähköiset välineet kuten kotisivut isännöinti/yhtiö  
☐ kyllä, mm. ilmoitustaulu  
☐ kyllä, miten

11. Miten haluaisitte parantaa viestintää?

12. Oletteko tietoisia että muutoksia tulee:

- |  |                                |                             |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| yhtiökokouksen kutsuaikoihin   | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| valtakirjalla edustamiseen yhteisomistuksessa  | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| osakkaan ja yhtiön väliseen vastuunjakoon  | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| osakkaan ilmoitusvelvollisuuteen korjaustöistä   | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| yhtiöllä velvollisuus pitää muutostyörekisteriä  | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| yhtiöllä velvollisuus pitää 5-vuotiskorjaussunnitelmaa   | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| yhtiöllä velvollisuus esittää se jo seuraavassa yhtiökokouksessa syksyllä 2010 tai keväällä 2011 | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| HTM tai KTM tilintarkastus vaatimus, jolla maallikkotilintarkastus poistuu                       | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| ostajan tiedonsaantia parannetaan  | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| isännöinnin työmäärän ja vastuun kasvu   | <input type="checkbox"/> kyllä | <input type="checkbox"/> en |
| Muu muutos mikä  |                                |                             |

- | 13. Koetteko näillä muutoksilla olevan merkitystä?   | Kyllä                    | Ehkä                     | Ei                       |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| yhtiökokouksen kutsuajat   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| valtakirjalla edustaminen yhteisomistuksessa   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| osakkaan ilmoitusvelvollisuus korjaustöistä  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| osakkaan ja yhtiön välinen vastuunjako   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| yhtiöllä velvollisuus pitää muutostyörekisteriä  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| yhtiöllä velvollisuus pitää 5-vuotiskorjaussunnitelmaa   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| yhtiöllä velvollisuus esittää se jo seuraavassa yhtiökokouksessa syksyllä 2010 tai keväällä 2011 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| HTM tai KTM tilintarkastus vaatimus, jolla maallikkotilintarkastus poistuu                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ostajan tiedonsaantia parannetaan  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| isännöinnin työmäärän ja vastuun kasvu   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Muu muutos mikä  |                          |                          |                          |

14. Mikä on nykyasumisessanne huonoa?

15. Mikä on nykyasumisessanne hyvää?

16. Miten haluaisitte asumistanne muuttaa?

Kiitän vastauksistanne ja tulen lähettämään teille koosteen lain muutoksista sähköpostilla!

Kyselylomake lähetetty 104 henkilölle, vastauksia saatu 24, vastaus-% 23

Monivalintakysymykset nrot 1-11							
Kysymys 1	YRITTOS ryhmästä	37 %	YPRESTOS ryhmästä	7 %	YSOS ryhmästä	3 %	
	kaikista vastauksis	21 %	kaikista vastauksis	1 %	kaikista vastauksis	1 %	Yht. 23 %
	Nainen	79 %	Mies	21 %			
	Yli 20 v.	8 %	Yli 30 v.	42 %	Yli 40 v.	42 %	Tyhjä 8 %
Kysymys 2	Omistusasunto	92 %	Asumisoikeus	8 %	Ensiasunto	0 %	Vuokra 0 %
	Kerrostalo	13 %	Omakotitalo	67 %	Rivi/paritalo	21 %	
	Yksiö	0 %	Kaksio	0 %	Kolmio	13 %	Tyhjä 88 %
	Alle 30 asuntoa	21 %	Yli 30 asuntoa	8 %			Tyhjä 71 %
Kysymys 3	Vuokranantaja	8 %	Ei ole	88 %			Tyhjä 4 %
Kysymys 4	hallituksen jäsen	13 %	isännöitsijä	0 %	tilintarkastaja	4 %	Ei 83 %
Kysymys 5	osallistui	13 %	ei osallistunut	83 %			Tyhjä 4 %
Kysymys 6	AsOYL sivuttu	4 %	AsOYL keskusteltu	8 %	ei	0 %	Tyhjä 88 %
Kysymys 7 avoin	Päämuutoksia, ei syv tiedonantoa						
	Käytiin tulevia muutoksia läpi mm. koskien taloyhtiön ja osakkaiden uusia vastuualueita...						
	Lunastuspykälät, tilintarkastus ja asuntokohtaiset remontit						
Kysymys 8	lehti 1	33 %	työpaikka 2	4 %	taloyhtiö 3	8 %	tv/radi 13 %
	avoin 5	4 %	, johon vastaus isännöitsijätsto				ei 54 %
Kys 9 avoin	HS, TS, Kauppalehti, ammattilehdet Asuntomarkkinat Isännöitsijä, kollega, naapuri, yhtiökokous						
Kysymys 10	sähköiset välineet 1 kpl		ilmoitustaulu 5 kpl		muuten tiedotettu 3 kpl		
	Ajankohtaiset viestit välitetään postilaatikkoon jokaiselle asukkaalle						
	Viestintää voi toki aina parantaa, tähän asti sujunut kohtalaisesti . Tieto yhtiökokouksista yms.						
	Sähköposti						
Kysymys 11 avoin	Sähköpostin tehostaminen						
	Kaikki yhtiön kokouspöytäkirjat esiin						

Skaalakysymykset nrot 12 ja 13	Tietoisia muutoksesta		Muutoksilla merkitys		
	Kyllä	En	Kyllä	Enkä	Ei
Yhtiökokouksen kutsuajat	14 %	86 %	10 %	38 %	57 %
Valtakirjalla edustaminen yhteisomistuksessa	5 %	95 %	29 %	48 %	24 %
Osakkaan ja yhtiön välinen vastuunjako	48 %	52 %	81 %	10 %	10 %
Osakkaan ilmoitusvelvollisuus korjaustöistä	52 %	48 %	76 %	14 %	10 %
Yhtiön velvollisuus pitää muutostyörekisteriä	38 %	62 %	71 %	19 %	10 %
Yhtiön velvollisuus pitää 5-vuotiskorjaussuunnitelmaa	43 %	57 %	76 %	14 %	10 %
Yhtiön velvollisuus esittää se seuraava yhtiökokous syksy 2010 tai kevät 2011	19 %	81 %	33 %	48 %	19 %
HTM tai KTM tilintarkastus vaatimus, jolla maallikko tilintarkastus poistuu	67 %	33 %	48 %	33 %	19 %
Ostajan tiedoksisaantia parannetaan	57 %	43 %	76 %	19 %	10 %
Isännöinnin työ määrä ja vastuu kasvavat	43 %	57 %	48 %	38 %	14 %
Vastaus avoimeen kysymykseen 1 kpl	todella hyvä muutos tuo 5-vuotiskorjaussuunnitelman tulo, maallikotilintarkastajaa ei käytetä koska tilintarkastus-vaatimus on tärkeä, se on hoidettu ammattilaisen avustuksella				



## Avoimien kysymyksien nrot 14-16 vastaukset

Nro	Asumismuoto	14 Mikä on nykyasumisessanne huonoa?
1	omakotitalo	
2	omakotitalo	jatkuvat remontit
3	omakotitalo	kaikki korjaukset ym. Pitää kustantaa itse, koska ei ole asunto-osake
4	kerrostalo	parkkipaikkojen vähyys, tiepöly
5	rivi/paritalo	hintaa
6	omakotitalo	
7	rivi/paritalo	naapurit liian lähellä, haluan muuttaa omakotitaloon
8	omakotitalo	Ei mikään
9	omakotitalo	Ei mikään
10	omakotitalo	Ei mikään
11	rivi/paritalo	ei mikään mm loistavat naapurit yms. Hyväkuntoinen yhtiö, isännöinti toimii moitteettomasti. Ainoastaan huoltoyhtiöön päin olisi joskus toivomisen varaa (esi. Tänä talvena lumenluonti, mutta erikoistalvi takan, joten ymmärrettävää.
12	omakotitalo	vastuu kaikesta itsellä
13	omakotitalo	
14	kerrostalo	
15	rivi/paritalo	asukkaiden sitoutumattomuus (vrt vuokra-asunto vs. omistusasunto)
16	omakotitalo	
17	omakotitalo	joutuu itse tekemään kaikki työt
18	kerrostalo	
19	omakotitalo	ite kustannettava kaikki asumiseen liittyvä
20		ei mikään
21	omakotitalo	ei mikään
22	omakotitalo	omakotiasujan jatkuvat korjaustyöt
23	omakotitalo	
24	rivi/paritalo	Päätetyt asiat eivät etene

Nro	Asumismuoto	15 Mikä on nykyasumisessanne hyvää?
1	omakotitalo	
2	omakotitalo	oma rauha
3	omakotitalo	saa itse päättää asioista
4	kerrostalo	keksustan palvelut lähellä, puistoja, taloyhtiön oma viihtyisä sisäpiha
5	rivi/paritalo	hinta, asumisvarmuus ja helppus
6	omakotitalo	
7	rivi/paritalo	helppo asua ja tarmokas taloyhtiöhallitus joka huolehtii asioista ja ympäristöstä. Hyvä naapurihenki.
8	omakotitalo	oma rauha ja päätösvalta
9	omakotitalo	Oma rauha isolla okt tontilla
10	omakotitalo	kaikki
11	rivi/paritalo	Rivitaloasuminen helppoa ja vaivalloista ei tarvitse tehdä tai osata niin teknisiä asioita kuin esim. omakotitalossa
12	omakotitalo	ei tarvitse kysellä lupaa joka asiaan
13	omakotitalo	
14	kerrostalo	
15	rivi/paritalo	joustavuus (suht edullista, helppo muuttaa)
16	omakotitalo	
17	omakotitalo	oma tupa oma lupa
18	kerrostalo	
19	omakotitalo	ei tarvitse murehtia yhtiökokouksia yms.
20		kaikki
21	omakotitalo	Omakotiasuminen sopii hyvin nykyiseen elämäntilanteeseen. Oma rauha, puutarhahoito harrastuksena ja kiva asuinympäristö
22	omakotitalo	oma piha, rauha ja tilava asuminen
23	omakotitalo	oma rauha ja vastaan itse kaikesta tehtävistä muutoksista
24	rivi/paritalo	Riittävän pieni asumisyhteistö, nopeat päätökset.

Nro	Asumismuoto	16 Miten haluaisitte asumistanne muuttavaksi
1	omakotitalo	
2	omakotitalo	olen tyytyväinen nykyiseen
3	omakotitalo	en haluaisi
4	kerrostalo	lisäämällä A-paikkoja (asukaspysäköinti) toisaalta rajaamalla liikennettä
5	rivi/paritalo	lisää tilaa
6	omakotitalo	lisää asumispinta-alaa
7	rivi/paritalo	omakotitaloon
8	omakotitalo	en mitään
9	omakotitalo	
10	omakotitalo	en halua muuttaa mitenkään
11	rivi/paritalo	en mitään
12	omakotitalo	asumistilat yhteen kerrokseen
13	omakotitalo	
14	kerrostalo	ympäristön viihtyvyyteen piha-alueet
15	rivi/paritalo	tulevaisuudessa omistusasunto
16	omakotitalo	
17	omakotitalo	ok
18	kerrostalo	
19	omakotitalo	en halua muuttaa
20		en mitenkään
21	omakotitalo	Ehkä myöhemmin rivi- tai kerrostaloon kun ei enää jaksaa huolehtia omakotitalosta
22	omakotitalo	
23	omakotitalo	
24	rivi/paritalo	